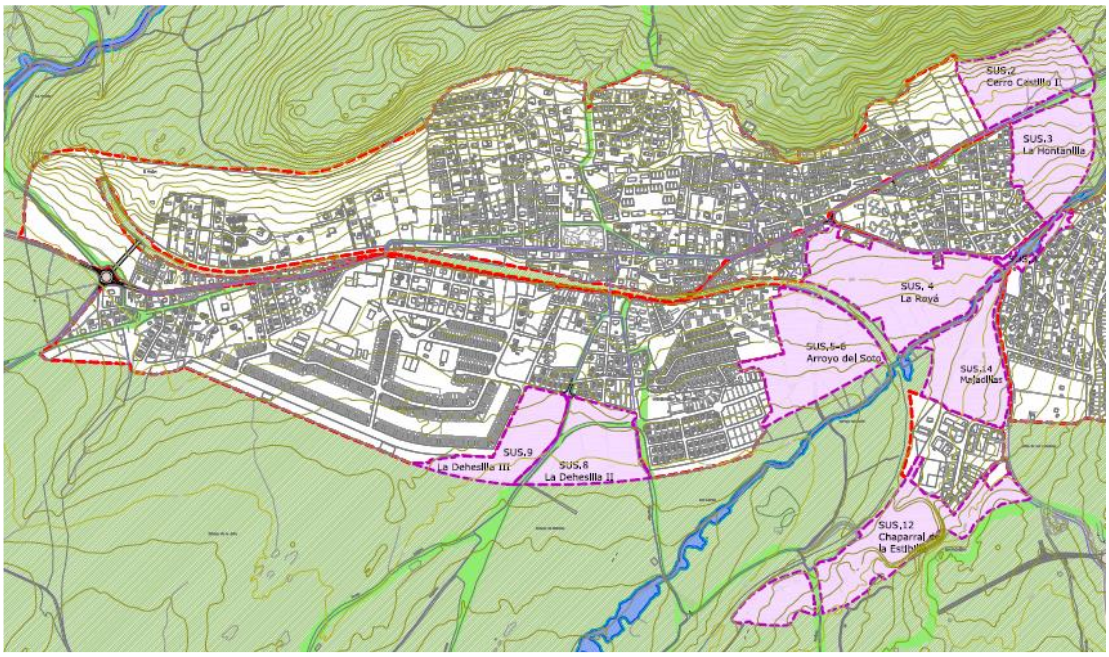
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COLLADO MEDIANO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL



NORMATIVA URBANÍSTICA

TOMO I: NORMAS GENERALES

Marzo 2023

TAU PLANIFICACION TERRITORIAL SL

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 7
Art. 1. OBJETO 8
Art. 2. AMBITO DE APLICACIÓN 8
Art. 3. VIGENCIA 8
Art. 4. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL. LEGISLACIÓN APLICABLE 8
Art. 5. CORRECCIÓN MATERIAL DE ERROR E INTERPRETACIÓN DE CONCEPTO DUDOSO 9
Art. 6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE PLAN 10
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 11
Art. 7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REDES PÚBLICAS 12
Art. 8. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 12
Art. 9. INCIDENCIA DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES 13
Art. 10. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES “FUERA DE ORDENACIÓN” 14
CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 17
Art. 11. INSTRUCCIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO 18
Art. 11.1. Condiciones generales para su desarrollo 18
Art. 11.2. Tipos de planes y proyectos 18
Art. 11.3. Condiciones de protección de líneas eléctricas 25
Art. 11.4. Condiciones de tramitación de proyectos de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento 25
Art. 12. DE LA EJECUCIÓN Y LA GESTIÓN 26
CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN 29
Art. 13. OBJETO 30
Art. 14. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA 30
Art. 15. TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN 34
Art. 16. CONDICIONES DE VOLUMEN 35
Art. 17. CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACIÓN 41
Art. 18. CONDICIONES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN 43
Art. 18.1. Condiciones de los locales habitables 43
Art. 18.2. Protección frente a la inmisión de gas radón en edificios 44
Art. 18.3. Criterios de salubridad aplicados a la edificación y rehabilitación de edificios públicos 44

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO 47
Art. 19. CONDICIONES DEL USO DEL SUELO 48
Art. 19.1. Actividades potencialmente contaminantes del suelo 50
Art. 20. REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS 50
Art. 21. USO GLOBAL RESIDENCIAL 51
Art. 22. USO GLOBAL TERCIARIO 55
Art. 22.1. Comercio 55
Art. 22.2. Hotelero 55
Art. 22.3. Oficinas 56
Art. 22.4. Recreativo 56
Art. 23. USO GLOBAL INDUSTRIAL 57
Art. 24. USO GLOBAL EQUIPAMIENTO 58
Art. 24.1. Infraestructuras y servicios urbanos 58
Art. 24.2. Dotaciones sociales 59
Art. 25. USO GLOBAL ZONAS VERDES 59
Art. 26. MEDIO RURAL 60
CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN 63
Art. 27. FINALIDAD 64
Art. 28. GRADO DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO 64
Art. 29. SISTEMA VIARIO 64
Art. 29.1. Definición, uso y clasificación del sistema viario 64
Art. 29.2. Condiciones de trazado 65
Art. 29.3. Pavimentación y encintado 67
Art. 29.4. Pasos de fauna en los sistemas de drenaje de la red viaria 68
Art. 30. ABASTECIMIENTO DE AGUA 68
Art. 30.1.- Disponibilidad y condiciones de abastecimiento 68
Art. 30.2.- Condiciones higiénico-sanitarias 69
Art. 30.3.- Normas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización 69
Art. 30.4.- Agua reciclada 69
Art. 30.5.- Fuentes públicas 70
Art. 31. SISTEMA DE SANEAMIENTO 70
Art. 31.1. Componentes del sistema de saneamiento 70
Art. 31.2. Características del sistema de saneamiento 70
Art. 31.3. Red de tipo separativo 71
Art. 31.4. Red de tipo unitario 72

Art. 31.5. Norma común al desarrollo de suelo urbano y suelo urbanizable 72
Art. 31.6. Caso de ausencia de red de saneamiento 74
Art. 31.7. Tramitación de planeamiento y de proyectos 74
Art. 31.8. Responsabilidad frente al Ayuntamiento 75
Art. 31.9. Soluciones especiales de saneamiento 75
Art. 31.10. Acceso a la red de saneamiento de personas ajenas al servicio municipal de alcantarillado 75
Art. 31.11. Adaptación de las fincas edificadas 76
Art. 31.12. Solicitud de información sobre la Red de Saneamiento 76
Art. 31.13. Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público 76
Art. 32. ACOMETIDAS 77
Art. 33. SUPERVISIÓN E INSPECCIÓN 80
Art. 34. AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS 81
Art. 35. AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES 82
Art. 35.1. Regulación 82
Art. 35.2. Tipo de vertidos industriales 85
Art. 35.3. Control e inspección de vertidos industriales 87
Art 36. RECURSOS HÍDRICOS ALTERNATIVOS 89
Art. 37. SUMINISTRO DE ENERGÍA 92
Art. 38. ILUMINACIÓN 93
Art. 39. GAS Y OTROS SERVICIOS 98
Art. 40. ACCESIBILIDAD 98
CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO 99
Art. 41. PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO PRINCIPAL 100
Art. 42. HALLAZGOS DE INTERÉS 100
Art. 43. PROTECCIÓN DEL PAISAJE 100
Art. 44. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS 100
Art. 45. ARBOLADO Y VEGETACIÓN 101
Art. 46. CERRAMIENTO DE SOLARES Y VALLADO DE FINCAS 102
Art. 47. SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS 103
Art. 48. MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS 103
Art. 49. ANUNCIOS PUBLICITARIOS 103
Art. 50. SERVIDUMBRES URBANAS 104
CAPÍTULO 8. NORMAS GENERALES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 105

Art. 51. ELEMENTOS CATALOGADOS 106
Art. 52. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y DE INTERÉS 107
CAPÍTULO 9. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE 109
Art. 53. ALCANCE Y CONTENIDO 110
Art. 54. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA FLORA Y LA FAUNA SILVESTRES 110
Art. 54.1. Condiciones generales 110
Art. 54.2. Condiciones para la protección de áreas con flora y fauna silvestre 112
Art. 54.3. Protección de flora y fauna en terreno urbano y urbanizable 120
Art. 55. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS IMPACTOS DE OCUPACIÓN 122
Art. 56. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS IMPACTOS DE CONTAMINACIÓN 126
Art. 56.1. Limitación de las emisiones a la atmósfera 126
Art. 56.2. Protección contra la contaminación de las aguas y el suelo 127
Art. 56.3. Calidad de los Efluentes en los Usos Industriales 128
Art. 56.4. Actividades potencialmente contaminantes del suelo 130
Art. 56.5. Protección contra la contaminación lumínica 130
Art. 57. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS 132
Art. 58. PROTECCIÓN DEL ESTADO NATURAL DE LOS CAUCES 132
ART. 59. MEDIDAS MINIMIZADORAS PARA EL AHORRO EFECTIVO DE AGUA POTABLE Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO 137
Art. 60. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS 137

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1. OBJETO

El objeto del presente Plan General es la clasificación de suelo, el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructurante sobre la totalidad del suelo del municipio, y el establecimiento de las determinaciones de ordenación pormenorizada según cada clase suelo, de acuerdo a la legislación urbanística vigente, Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante).

La presente Normativa Urbanística se complementa, de acuerdo al art. 32 LSCM, con las Ordenanzas Municipales que tengan el mismo objeto regulador de las actuaciones sobre el territorio municipal.

Art. 2. AMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de COLLADO MEDIANO.

Art. 3. VIGENCIA

El presente Plan General entrará en vigor a partir del día siguiente de publicación de su normativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Art. 4. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. La interpretación de la Documentación corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a la Comunidad de Madrid desde la perspectiva de los intereses supralocales que le son propios.

2. En todo caso, dicha interpretación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

    - En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, salvo que el Plan exprese otra cosa para un ámbito específico.
    - En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Particulares, en segundo lugar a las Normas Urbanísticas Generales, en tercer lugar a los Anexos Normativos, y por último a la Memoria Justificativa.

- De los Planos de Información y Ordenación, prevalecerán los de escala mayor (menor denominador), especialmente en el caso de información contradictoria sobre el mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- Si la duda o contradicción no pudiera ser resuelta con las reglas anteriores, será de aplicación el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo en base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- En caso de discrepancias entre lo dispuesto en cualquier documento del Plan General, tanto gráfico como escrito, en relación a la protección y conservación del medio ambiente, serán de cumplimiento cuantas disposiciones forestales y de conservación del medio natural estén en vigor. En especial deberán cumplirse los trámites y requisitos exigidos por el Plan de Gestión de las ZEC, el PORN de la Sierra de Guadarrama, el POE del embalse de Navacerrada, y la ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid
- En cuanto la situación y delimitación del dominio público forestal que recoge el plano de ordenación a escala 1:5.000 titulado “Afecciones Ambientales” n.º 1.2, hojas 1 a 5, si éste contuviera discrepancias respecto al límite de los espacios protegidos por legislación sectorial y sus deslindes legalmente aprobados, prevalecerán estos últimos.

3. La interpretación de concepto dudoso, o resolución de contradicciones, se formalizará de acuerdo al artículo siguiente.
4. En relación con la legislación aplicable, cuando se cita una disposición reglamentaria debe entenderse que se hace referencia a la versión vigente en el momento en el que se aplica.

Art. 5. CORRECCIÓN MATERIAL DE ERROR E INTERPRETACIÓN DE CONCEPTO DUDOSO

Sólo podrá considerarse este procedimiento de Corrección Material de Error cuando efectivamente quede patente que en la elaboración del Plan se ha incurrido en un error material.

Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerada Corrección Material de Error.

El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos.

La corrección, omisión o contradicción que pudiera originarse en la interpretación y aplicación de estas Normas se resolverá de acuerdo al siguiente procedimiento:

- De acuerdo a los párrafos anteriores, el Pleno Municipal podrá aprobar la corrección de la normativa del Plan General o sus documentos de desarrollo, incluso la interpretación que considere más adecuada a las determinaciones de los mismos, cuando su interpretación y/o su aplicación resultase ambigua, dudosa o contradictoria, además de en aquellos supuestos en que pudieran existir dos acepciones diferentes o distintas.
- Una vez aprobada por el Pleno Municipal la corrección o interpretación, el acuerdo se incorporará al documento afectado, como anotación complementaria con la determinación que se corrige, rectifica, adiciona o interpreta, y se expondrá en lugar adecuado para conocimiento público, al menos sobre soporte digital, enviándose comunicación al órgano de la Comunidad de Madrid competente en la aprobación definitiva del Plan General.

En ningún caso una corrección o interpretación podrá sustituir el procedimiento establecido para Modificaciones Puntuales de Plan General, que están destinadas a modificar determinaciones claras y excluyentes, gráficas o escritas, que afectan a la ordenación estructurante.

Art. 6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE PLAN

La revisión de las presentes Normas Urbanísticas procederá si se adoptan nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se modifiquen sustancialmente los elementos y determinaciones estructurantes. Se entenderá que procede la revisión del Plan General cuando se de cualquiera de los siguientes casos:

- Elección de un modelo territorial o estructura general distintos del previsto en estas Normas.
- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- Cuando se agote la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público.
- Cuando se tramiten tantas modificaciones puntuales que amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de los ámbitos de desarrollo previstos en estas Normas.
- Cuando se superen los incrementos de población o de superficie de suelo urbanizado señalados en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015 de 30 de octubre.

La Revisión y Modificación del Plan General se atendrán a lo dispuesto en la Sección 4ª de la LSCM, Artículos 67 a 69.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REDES PÚBLICAS

1. Clasificación de Suelo

El presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano (Consolidado, y No Consolidado), Urbanizable (Sectorizado y No Sectorizado), y Suelo No Urbanizable de Protección, según la delimitación de los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas Particulares que les corresponda.

2. Redes Públicas

Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral en el municipio. Pueden pertenecer a tres sistemas de redes: supramunicipal, general o local, según definen los artículos 36 y 91 LSCM.

El plano de "Ordenación General" delimita las redes públicas supramunicipales y generales del entorno urbano, así como las de carácter local cuando procede, diferenciando las de régimen de propiedad pública de las de propiedad privada.

Art. 8. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los derechos y deberes de la propiedad de suelo son los expresados, para cada clase de suelo, en la LSCM, y delimitados por las determinaciones sobre cada área de actuación y sector señaladas en las Fichas de este documento de Normas Urbanísticas.

El derecho al ejercicio de la facultad de utilización y edificación del suelo no es inherente al derecho de propiedad. Este ejercicio queda condicionado al cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, hasta que la parcela llegue a reunir todos los requisitos necesarios y suficientes de carácter urbanístico para poder ser edificada o utilizada conforme a la ordenación prevista.

Los deberes de la propiedad serán los siguientes:

- El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimiento de tierras, cortes de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en las presentes Normas.

- Elaborar la figura de ordenación exigida, urbanizar y edificar en los plazos señalados en el presente planeamiento y en los planes de desarrollo.
- Efectuar las cesiones de terrenos que, en virtud de la Ley, se establecen en las presentes Normas.
- Sufragar los costes de la urbanización, en su caso, directamente o por contribuciones especiales.
- Las nuevas construcciones o las obras de mejora de las existentes, se ajustarán a la ordenación aprobada y se adaptarán al ambiente en que estuvieran situadas, edificando los solares, en su caso, en los plazos que las Normas establezcan.
- Realizar las obras de adaptación requeridas por las Normas, Planes o Proyectos de carácter histórico o artístico, bajo sanción de la expropiación total o parcial del edificio.
- Mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ordenación público los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles e instalaciones.
- Realizar las obras precisas de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés estético.

Art. 9. INCIDENCIA DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En el Suelo Urbano y en el Urbanizable mantienen su vigencia las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del Plan General que cuenten con licencia concedida. Las edificaciones que no se ajusten a la normativa definida en este Plan General se considerarán "fuera de ordenación" según los grados definidos en el siguiente artículo. En el Suelo No Urbanizable de Protección se aporta una relación de las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de este Plan, en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección anexo al Plan.

Estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que a continuación se exponen.

1. Edificaciones e instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y las señaladas en la Normativa Particular para el Suelo No Urbanizable de Protección, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse como licencia de obras según establece la normativa aplicable, y en su caso en Suelo No Urbanizable de Protección, previa calificación urbanística si así lo dispone la normativa de esa clase de suelo.

2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes a Proteger

Las actuaciones sobre estos elementos se regulan por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se

sitúen. La normativa de las presentes Normas Urbanísticas se aplicará con carácter subsidiario a lo que determine la normativa del Catálogo.

3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación de suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión Municipal de Urbanismo y la autorización aceptada por la propiedad deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el registro de la Propiedad.

Art. 10. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES "FUERA DE ORDENACIÓN"

1. Definición

Este apartado se refiere a los edificios, locales o instalaciones que han sido erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General, pero resultan disconformes con las determinaciones ahora establecidas y por tanto quedan calificadas como "fuera de ordenación".

2. Grados de calificación de "fuera de ordenación"

Atendiendo al tipo de disconformidad del uso, construcción o instalación existente con el planeamiento, se consideran dos grados:

- **Grado 1**: Edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en un exceso de ocupación de parcela, edificabilidad o número de plantas con respecto a los valores máximos establecidos en la Ordenanza Zonal correspondiente.

- **Grado 2**: Edificios, locales e instalaciones cuyo uso sea disconforme con las condiciones de ordenación señaladas por el Plan General.

A los efectos de la situación de "fuera de ordenación", la aplicación de la presente norma distinguirá entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinan en el Apartado siguiente.

3. Norma para usos, construcciones e instalaciones "fuera de ordenación"

Salvo para el caso previsto en el apartado 4 siguiente, se aplicarán las siguientes condiciones:

3.1. En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias de disconformidad con el planeamiento, locales o instalaciones "fuera de ordenación", y dentro de los límites exclusivos o coincidentes que a continuación se señalan, solo

serán admisibles los siguientes tipos de obras, que deben cumplir el resto de condiciones de la normativa del Plan General:

- En todos los casos se admitirán obras declaradas de urgencia y/o destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, así como las condiciones de conservación, higiene y salubridad del inmueble o instalación.
- En todos los casos se admitirá la rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

- En los edificios "fuera de ordenación" en Grado 1 se admitirán todo tipo de obras en los edificios siempre que éstas no supongan un aumento del parámetro de ocupación, de superficie construida o de altura de edificación que provoca la condición de fuera de ordenación, y siempre que el edificio actual no exceda la línea de alineación señalada en el Plan General, en cuyo caso se estaría a lo señalado en la letra anterior.

- En los edificios "fuera de ordenación" en Grado 2:

  En caso de que el uso existente no esté incluido en los usos admitidos para esa zona, se aplicará la misma limitación que en Grado 1 en tanto no se sustituya el uso por uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

  No obstante lo anterior, en el caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras de consolidación o reestructuración cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas y, siempre que la propiedad suscriba que renuncia al posible incremento de su valor de expropiación. El Ayuntamiento podrá exigir a la propiedad que previamente ejecute las medidas correctoras necesarias para reducir a límites aceptables, cualquier impacto negativo existente sobre el vecindario residencial.

3.2. Son siempre incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen con otro uso el suelo calificado como dotacional o que impidan la efectividad de su destino dotacional.

3.3. En caso de que se soliciten licencias para ejecutar obras en edificios a los que les sea de aplicación la presente Norma, el Ayuntamiento emitirá un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que estén permitidos, y en su caso podrá conceder la licencia solicitada dentro de los límites expuestos anteriormente.

4. Norma para construcciones e instalaciones "fuera de ordenación" pero con licencia concedida

Los puntos anteriores de este Artículo no serán de aplicación en el caso de construcciones e instalaciones que, aun coincidiendo con las definiciones de "fuera de ordenación", dispongan de licencia de edificación en vigor. En tales casos, se admitirá todo uso y toda obra acorde

con las condiciones de la Ordenanza Zonal de aplicación, incluyendo expresamente las condiciones existentes de uso o de edificación.

5. Norma para construcciones e instalaciones en parcelas de uso privado que ocupen suelo de propiedad pública sin mediar título de concesión para ello.

Las construcciones e instalaciones que incurran en esa situación, se considerarán Fuera de Ordenación en Grado 1 pero admitiendo únicamente obras declaradas de urgencia y/o destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, así como las condiciones de conservación, higiene y salubridad del inmueble o instalación.

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 11. INSTRUCCIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Art. 11.1. Condiciones generales para su desarrollo

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán según las determinaciones establecidas en las Normas Particulares de cada tipo de suelo delimitado gráficamente en los Planos de Ordenación.

El Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrán aplicar los procedimientos de gestión y ejecución establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, así como ejecutar los proyectos y planes definidos para su desarrollo.

Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Urbanísticas, en los términos previstos por la legislación, así como participar en la gestión o ejecución del desarrollo de estas Normas.

Art. 11.2. Tipos de planes y proyectos

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto desarrollar las actuaciones urbanísticas previstas en las Normas Particulares de cada tipo de suelo que éstas definen, o de las actuaciones que se establezcan por los procedimientos admitidos por la legislación, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de estas Normas.

Los planes y proyectos que pueden desarrollar estas Normas Urbanísticas son los siguientes:

De planeamiento general:

- Planes de Sectorización

De planeamiento de desarrollo:

- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Estudios de Detalle
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Proyectos:

- Proyectos de Actuación Especial, en SUNS
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización
- Proyectos de Reparcelación
- Proyectos de Expropiación
- Estudios de Parcelación a efectos de solicitud de Licencia de Parcelación
- Proyectos de Edificación

1. Planes de Sectorización

Los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del Plan General sobre los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado que fuesen objeto de una iniciativa de transformación. Deberán cumplir las condiciones de los artículos 44 a 46 LSCM.

2. Planes Parciales

El Plan Parcial es el instrumento de desarrollo que establece las determinaciones de ordenación pormenorizada en las actuaciones urbanísticas previstas en estas Normas para sectores en suelo urbanizable sectorizado y unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, así como el desarrollo que se prevea en la formulación de los Planes de Sectorización. Su regulación se determina en los artículos 47 a 49 de la LSCAM y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento en lo que no contradiga lo anterior.

En caso de que el Plan Parcial pretenda modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en estas Normas Urbanísticas, deberá justificar razonadamente que la modificación supone una mejora, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Se incrementa la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o mejora de las dotaciones públicas, aumentándolas o mejorando las existentes
- Se mantiene la congruencia con la ordenación estructurante del Plan General o Plan de Sectorización.

El contenido mínimo de un Plan Parcial se recoge en el artículo 48 de la LSCM. Deberá contener todas las determinaciones pormenorizadas detalladas en el artículo 35.4 de la LSCM, con el grado de precisión suficiente para legitimar la ejecución material del ámbito.

El Plan Parcial establecerá una regulación detallada del siguiente contenido:

- Alineaciones y rasantes
- Condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material
- Condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de usos para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela.
- Localización de reservas de suelo destinadas a redes públicas
- Delimitación de unidades de ejecución para lograr una mejor gestión de la ejecución, asignando el sistema de ejecución correspondiente.
- Regulación del tipo de obras admisibles
- Definición reglamentaria de usos pormenorizados
- Definición de elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos y su conexión con elementos generales o supramunicipales definidos en el Plan General

En caso de que el Plan Parcial desarrolle un sector urbanizable, deberá cumplir, además de los requisitos del párrafo anterior, los siguientes aspectos:

- Delimitación de las zonas de afección de las carreteras, ferrocarriles y de los cauces de agua, con aplicación de la normativa específica.
- Garantizar la adecuada conexión y suficiencia de la capacidad de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y proponer actuaciones precisas para prever su adecuado funcionamiento.
- Obtener autorización de los órganos competentes sobre la capacidad de demanda hídrica, tanto en materia de abastecimiento como de saneamiento y depuración.

-
- Prever las conexiones necesarias con el sistema de transporte público para garantizar la autonomía de las comunicaciones en el ámbito.
- Definir planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos, teniendo en cuenta el Plan Especial de Actuación Municipal de Protección Civil.

El Plan Parcial no podrá contradecir ni modificar las determinaciones estructurantes establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

La tramitación del Plan Parcial se regirá por el procedimiento establecido en el artículo 59 de la LSCM y artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento.

3. Planes Especiales

El Plan Especial es un instrumento de desarrollo de las Normas Urbanísticas cuya función es definir con mayor detalle algunas condiciones de ordenación señaladas en el Plan General, con el objetivo de proteger, conservar, y mejorar el medio urbano y rural, las redes públicas y el paisaje urbano y natural.

La regulación del Plan Especial está recogida en los artículos 50-52 de la LSCM. El Plan Especial contendrá las determinaciones necesarias para concretar y definir pormenorizadamente su finalidad específica. El Plan Especial podrá mejorar la ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas siempre que justifique su coherencia con la ordenación estructurante. El contenido será el indicado en los artículos 76 y siguientes del RP, además de lo especificado a continuación:

En el ámbito de suelo urbano, el contenido mínimo será:

- 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 la necesidad de mantenerlos, justificando la decisión.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivadas de las protecciones de estos elementos en predios o edificaciones colindantes.
- Delimitación de las zonas de afección de las carreteras y ferrocarriles y de los cauces de agua, con aplicación de la normativa específica.
- Consideración de las medidas tendentes a conservar y proteger ambientes urbanos o elementos edificados con valor merecedor de protección.
- Definición de ordenanzas de uso, urbanización, edificación y estéticas propias del ámbito, o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Urbanísticas.
- Definición y diseño de las redes públicas que permita su ejecución mediante un proyecto de obras.
- 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, justificación de la sostenibilidad económica y financiera de la propuesta del Plan, asignación de plazos y orden básico de prioridades.

En el ámbito de suelo urbanizable y no urbanizable, el contenido mínimo será:

- Delimitación del ámbito que abarque la actuación
- Justificación de que las características de la propuesta objeto del Plan Especial se ajustan a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.
- Identificación de las áreas sujetas a transformación.
- Valoración de áreas susceptibles de ser urbanizadas y evaluación de su idoneidad.
- Identificación y valoración de las áreas susceptibles de modificación de sus actuales características físicas, paisajísticas y naturales.
- Definición de usos e instalaciones afectadas por el Plan Especial. Normativa urbanística definiendo las condiciones de ordenación y parámetros urbanísticos aplicables.
- Normativa de protección, en su caso, para elementos de interés histórico-artístico.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes de sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.
- Delimitación de las zonas de afección de las carreteras y ferrocarril, y de los cauces de agua, con aplicación de la normativa específica.
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje, con delimitación de las áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales en la zona.
- Evaluación de la sostenibilidad económica-financiera de la actuación y organismos con inversión asignada.
- Programación de las obras
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- Definición de las determinaciones necesarias para la ejecución de los sistemas de redes públicas mediante un proyecto de obras.

La tramitación del Plan Especial se regirá por el procedimiento establecido en el artículo 59 de la LSCM y artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

4. Plan Especial de Actuación Municipal de Protección Civil

No es un plan especial de actuación del Plan General, por tanto, no tiene efectos urbanísticos, pero deberá ser tenido en cuenta para la redacción de los planes de desarrollo de este último.

La redacción del Plan Territorial Municipal se hará de acuerdo a la Norma Básica de Protección Civil, Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, y al Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM), Decreto 85/1992, de 17 de diciembre. Considerará, entre otros, los siguientes objetivos:
● Configurar la organización que asegure en el municipio de forma permanente las funciones básicas de la Protección Civil. ● Promover las actividades de autoprotección corporativa y ciudadana en el ámbito del municipio, tanto para acciones de prevención como para intervención en emergencias. ● Identificar y analizar los diferentes riesgos y elementos vulnerables del territorio. ● Definir las medidas de prevención para evitar o reducir los riesgos detectados. ● Promover la información y concienciación de la población sobre los riesgos y las medidas de prevención y protección a adoptar. ● Disponer la coordinación de todos los recursos del municipio para responder de forma rápida y eficaz ante cualquier

situación de emergencia y, en su caso, integrándose en el PLATERCAM. ● Coordinar los recursos locales con el PLATERCAM.

En particular, deberá redactarse el Plan Especial de Actuación Municipal por Incendios Forestales, teniendo en cuenta el Plan Especial de la Comunidad de Madrid, Decreto 59/2017, de 6 de junio.

5. Estudios de Detalle

El Estudio de Detalle es un instrumento que desarrolla el Plan General, los Planes Parciales o los Planes Especiales, con el objetivo de definir la volumetría resultante de aplicar las determinaciones estructurantes de edificabilidad especificados en los Planes que desarrolla, o señalar alineaciones y rasantes.

El Estudio de Detalle se rige por las especificaciones de los artículos 53 y 54 de la LSCM. El ámbito debe comprender una manzana o unidad equivalente completa, admitiéndose su aplicación sobre un ámbito menor siempre dentro de la identificación de la manzana en que se incluya y con adecuación a las condiciones urbanísticas de ésta. No podrá modificar los usos del suelo, la edificabilidad asignada y demás limitaciones definidas en las condiciones urbanísticas del Plan que desarrolla. No podrá parcelar el suelo.

El contenido mínimo que debe cumplir un Estudio de Detalle será:

- Delimitación del ámbito de actuación
- Determinaciones de las Normas Urbanísticas que rigen para el ámbito:
    - Calificación pormenorizada del suelo
    - Ordenanzas de usos y edificación aplicables
    - Definición de alineaciones y rasantes
    - Características específicas de gestión, en su caso, o condiciones particulares del Plan que desarrolle

Si el objetivo es el reajuste y adaptación de las alineaciones definidas en las presentes Normas Urbanísticas, la nueva definición de alineación no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público o red viaria pública.
Su contenido será el regulado en los artículos 65 y 66 del RP, además de lo indicado en los siguientes párrafos.

En el caso de que el Estudio de Detalle se redacte para señalar alineaciones y rasantes, el contenido incluirá:

- Definición de nuevas alineaciones y características de los tramos de vías modificados, secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes.
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que asignados a los terrenos del ámbito de ordenación por las Normas Urbanísticas.
- Justificación del mantenimiento del estándar actual de dotaciones públicas y espacios libres.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el caso de que el Estudio de Detalle se redacte para reordenar volúmenes, el contenido incluirá:

- El mínimo exigido en el caso de definición de alineaciones y rasantes indicado en el párrafo anterior.
- Definición de vías interiores que resulten necesarias para dar acceso a los edificios objeto de la reordenación volumétrica.
- Distribución general de espacios libres y edificados, o áreas de movimiento de la edificación, dentro del ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público.
- Justificación en la documentación gráfica que la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle se ajusta a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Urbanísticas.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- Indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visibles desde la vía pública, incluyendo el tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la red viaria.

La tramitación del Estudio de Detalle se regirá por el procedimiento de aprobación especificado en el artículo 60 de la LSCM. Su formulación y tramitación están regulada en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

6. Proyectos de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se redacta cuando la ejecución del planeamiento implique la realización de obras de urbanización, instrumento técnico que tiene como función el diseño y organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General en actuaciones integradas y los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
Su regulación se define en los artículos 80 y 97 de la LSCM y artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, con la siguiente composición.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras, con determinaciones de las Normas Urbanísticas para el ámbito del proyecto:
    - Calificación pormenorizada del suelo
    - Definición de alineaciones y rasantes
    - Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización
    - Impacto de la actuación sobre elementos naturales que vayan a ser afectados y medidas de atenuación de dichos impactos para evitar la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional de la obra, y orden de prioridades.

- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de una sola propiedad.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado para evacuación de agua pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de canalización de telecomunicaciones, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

  - Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

  - Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía correspondiente al 6% del presupuesto de ejecución material (PEM) del Proyecto de Urbanización. Este requisito es previo a cualquier actuación en el ámbito.

Podrán ser formulados por cualquier persona, pública o privada, y se aprobarán por los municipios por el mismo procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle, salvo que se tramiten simultáneamente con el correspondiente planeamiento urbanístico o deban seguir el procedimiento prescrito para la aplicación del sistema de ejecución privada.

7. Proyectos de Obras Ordinarias

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones requeridas para una adecuada ejecución por técnico distinto al redactor, en aplicación del artículo 67.5 del RP, y

desarrollarán las Normas Generales de Urbanización de las presentes Normas Urbanísticas, además de:

- Determinaciones de las Normas Urbanísticas específicas para el ámbito y clase de proyecto.
- Impacto de la actuación sobre elementos naturales que vayan a ser afectados y medidas de atenuación de dichos impactos para evitar 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.

Su tramitación estará sujeta a licencia urbanística de obras, según lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 11.3. Condiciones de protección de líneas eléctricas

- En todas las clases de suelo, es de aplicación el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- La propiedad de toda parcela de suelo urbano sobre la que pase una línea eléctrica de media o alta tensión, deberá poner los medios para cumplir con la normativa citada. El Ayuntamiento podrá desarrollar planes de gestión y ejecución y suscribir convenios con los titulares de las líneas existentes, estableciendo etapas de realización, y trasladando a los propietarios afectados el coste que corresponda mediante contribuciones especiales.
- Toda nueva urbanización deberá pasar a subterráneo o desviar las líneas aéreas de media o alta tensión existentes. El desvío requerirá contar con pasillos eléctricos existentes o que defina el planeamiento de desarrollo de tales ámbitos.

Art. 11.4. Condiciones de tramitación de proyectos de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento

Una vez aprobado definitivamente el Plan General, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de las ámbitos de actuación en suelo urbano, consolidado y no consolidado, y los nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A. y en el Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A. y a la suscripción de los correspondientes Convenios de Conformidad Técnica.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A. de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento y al cumplimiento de los condicionantes del Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/98.

Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A. de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.

Art. 12. DE LA EJECUCIÓN Y LA GESTIÓN

1.- Proyecto de Reparcelación

La Reparcelación es la operación utilizada para distribuir equitativamente cargas y beneficios en parcelas afectadas por una actuación urbanística. Su función es adaptar las parcelas afectadas a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

La reparcelación se encuentra regulada en los artículos 86 a 89 de la LSCM. El contenido de los Proyectos de Reparcelación será el especificado en los artículos 82 a 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RG), con las derogaciones y actualizaciones conforme al RD 1492/2011, de 24 de octubre.

La tramitación y formulación se realizará según el procedimiento general determinado en los Capítulos III y IV del Título III del RG.

2.- Proyectos de Compensación

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones y se someterán al procedimiento de los artículos 172 a 185 del RG. Se incorporarán al proyecto los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas.

3.- Proyectos de Expropiación

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en el suelo urbano se atendrán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del RG.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del RG, y el procedimiento será el regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

Para actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo no urbanizable se aportarán planos a escala 1:2.000.

4.- Proyectos de Parcelación

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviera contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificación 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 actualizada.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 como mínimo, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 como mínimo y las parcelas resultantes a escala 1:500.

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

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán antes el Ayuntamiento con solicitud de licencia, tal y como se establece en las normas respectivas de licencias.

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 13. OBJETO

Las presentes normas generales de la edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Estas normas se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

- Condiciones que afecten a la parcela
- Condiciones de volumen
- Condiciones de la edificación

Art. 14. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

1. Alineaciones Actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en el momento de la redacción de este Plan General.

2. Alineaciones Oficiales

Son las definidas oficialmente por el Plan General en su documentación gráfica, o los planeamientos que lo desarrollen, con la comprobación sobre el terreno o "tira de cuerdas" por parte del Ayuntamiento si hubiera duda.

Definen los límites de la parcela edificable con los espacios comunes, públicos o privados. Se pueden distinguir entre:

Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores de manzana, tales como vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

3. Áreas de Actuación

Son los definidos en el capítulo de Normas Particulares del Suelo Urbano de estas Normas Urbanísticas para el suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado (ámbitos de actuación y unidades de ejecución) y el capítulo de Normas Particulares del Suelo Urbanizable para sectores.

4. Edificabilidad

Define la cantidad de metros cuadrados edificados, o que se pueden edificar, en un área de actuación determinada, por cada metro cuadrado de suelo, y determina la intensidad edificatoria del área.

5. Densidad residencial

Número de unidades de vivienda que pueden asentarse por unidad de superficie (generalmente en Has.) en una determinada área de actuación. Hay que distinguir entre:

Densidad bruta: Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación. Salvo que la normativa urbanística aplicable diga otra cosa, la densidad residencial se refiere a esta definición.

Densidad neta: Cuando se refiere a la superficie neta del área de actuación, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a redes locales y generales.

6. Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación

Son aquellos que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística establecida por el Plan General; y se regirán por el artículo correspondiente de estas Normas Generales.

7. Espacios Libres Privados

Es la parte no edificable de la parcela de propiedad privada.

8. Espacios Libres Públicos

Son los integrantes de la red de espacios libres de dominio y uso público.

9. Espacio Libre de Manzana

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedente del proyecto de parcelación correspondiente, de propiedad privada y uso público o privado.

10. Frente de Parcela

Es el tramo de lindero frontal situado sobre la alineación oficial.

11. Frente Mínimo

Es el menor frente de parcela permitido para que ésta pueda ser edificable.

12. Finca Fuera de Alineación

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

13. Fondo de la Edificación

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela, o de la línea de edificación definida en planos en caso de existir retranqueo. Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación en su caso.

14. Fondo Máximo Edificable

Es el mayor fondo de la edificación permitido por la presente Normativa Urbanística del Plan General, en las Condiciones Particulares de Suelo Urbano, y se define en las ordenanzas correspondientes.

15. Línea de Edificación

Es la que delimita la superficie ocupada o que se puede ocupar por la edificación en su proyección vertical sobre el terreno, sin contar vuelos.

16. Manzana

Agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

17. Manzana Edificable

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

18. Patio de Manzana

Es el espacio delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana en el caso de que éstas estén definidas, o por las fachadas traseras de la edificación consolidada.

19. Parcela

Superficie de terreno deslindada como unidad registral, apta o no para ser edificable.

20. Parcela Edificable

Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por la Normativa Urbanística del Plan General en las Condiciones Particulares de Suelo Urbano y una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las alineaciones oficiales y sus linderos.

21. Parcela Indivisible

Es aquella parcela edificable cuya superficie no puede ser subdividida, por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables.

22. Parcela Mínima Edificable

Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada en cada zona, según determinan las presentes Normas Urbanísticas.

23. Rasantes Actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

24. Rasantes Oficiales

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos del Plan General y en los Planes y Proyectos que los desarrollen.

25. Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno que debe quedar libre de edificación, entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

26. Sector

Ámbito mínimo de planeamiento en que se halla dividido el suelo urbanizable, a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales. Cada uno de los sectores que aparecen definidos en el Plan General habrá de ser objeto del correspondiente Plan Parcial.

27. Separación entre edificios

Distancia entre dos edificios, medida desde el punto más saliente medido en su proyección horizontal incluidos vuelos.

28. Redes Públicas

Son los elementos que configuren la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio adscritos a la utilidad pública y diseñados en función de las necesidades del municipio. Pueden ser considerados a nivel local, general y supramunicipal, según el ámbito y escala a la que destinen su servicio.

Según su funcionalidad se pueden distinguir:

- De comunicaciones exteriores y sus zonas de protección, de servicio de infraestructuras de agua, saneamiento y energéticas, de servicio de alcantarillado, alumbrado, telecomunicaciones, y servicios similares.
- De espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes
- De equipamiento comunitario y centros públicos
- De reserva viaria
- De vivienda pública o social

29. Solar

Es aquella porción del suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en la Normativa Urbanística del Plan General para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos, el frente de la parcela, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que establece esta Normativa Urbanística del Plan General en cuanto a grado de urbanización.

30. Superficie Ocupada

Es la comprendida dentro de los límites fijados por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Las construcciones subterráneas bajo espacios libres y destinados exclusivamente a estacionamientos e instalaciones al servicio exclusivo del edificio, se considerarán excluidas de la superficie ocupada.

31. Superficie máxima de Ocupación

Es la resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

Art. 15. TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Aislada.- Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Pareada.- Es aquella edificación que queda adosada a una medianería juntamente con la colindante de manera que no queden medianerías al descubierto dejando tres fachadas a terreno de su titularidad o a espacios públicos. Se mantendrán los retranqueos a frente y fondo que se especifiquen en las ordenanzas correspondientes, pudiendo avanzar hasta la línea de calle solamente con un cuerpo en planta baja y una sola planta de altura, con anchura máxima de 3,50 m para uso exclusivo de garaje y conjuntado armónicamente con la vivienda correspondiente, quedando unido a ésta formando una sola edificación.

3. Adosada o agrupada.- Es el caso del edificio que queda adosado a dos de sus medianerías juntamente con el/los colindantes sin dejar medianerías al descubierto, quedando el resto de las fachadas a terreno de su titularidad o espacios públicos. La edificación calificada como adosada o agrupada se considerará en conjuntos de dos o más viviendas en cuanto a estética de volumen y fachadas. Se mantendrán los retranqueos a frente y fondo que se especifiquen en las ordenanzas correspondientes, pudiendo avanzar hasta la línea de calle solamente con un cuerpo en planta baja y una sola planta de altura, con anchura máxima de 3,50 m para uso exclusivo de garaje y conjuntado armónicamente con la vivienda correspondiente, quedando unido a ésta formando una sola edificación.

4. Manzana cerrada.- Es la edificación en medianera cuyo frente coincide con las alineaciones exteriores que delimitan una manzana.

Art. 16. CONDICIONES DE VOLUMEN

1. Altura de la edificación: definición y medición

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera o en su defecto, desde el terreno natural en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta medida desde el punto medio de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano superior de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial o en su defecto sobre el terreno natural en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1,50 m sobre la rasante oficial o terreno natural en contacto con la edificación y medido en el punto medio de la fachada.

Calles con pendiente: Si la rasante oficial, o en su defecto el terreno en contacto con la edificación, tuviesen pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores a 15 m de longitud horizontal, de modo que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

2. Altura de la edificación: altura máxima y número de plantas

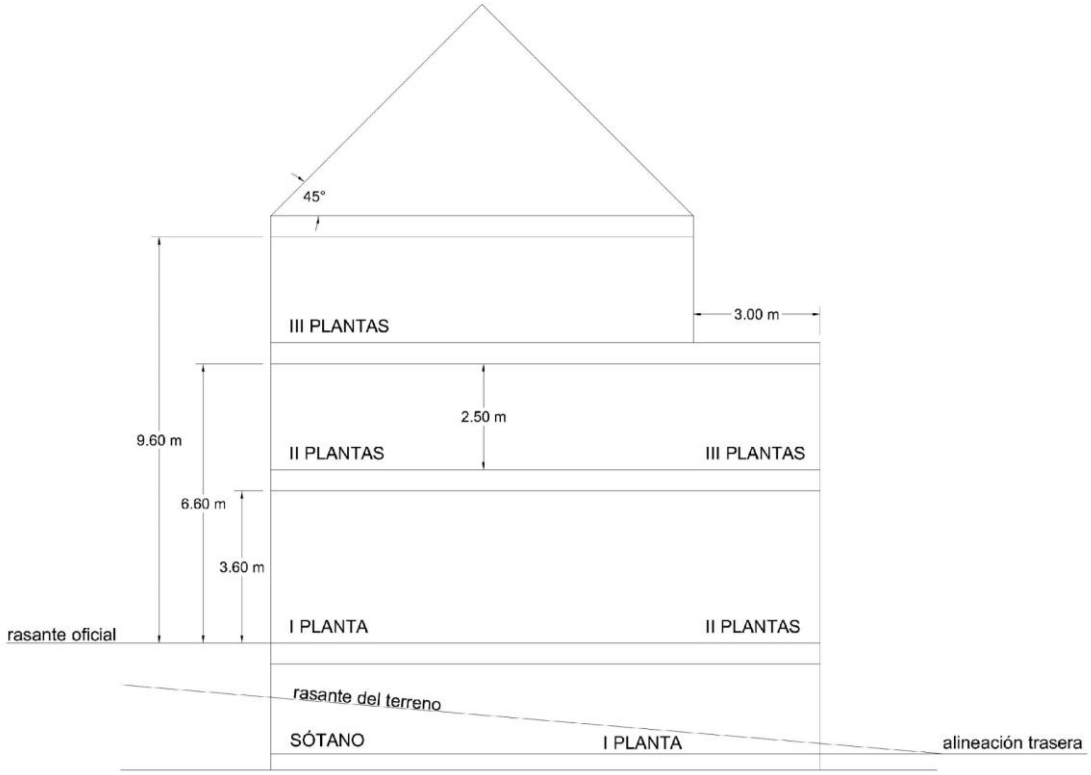
Salvo que la Ordenanza zonal establezca otra cosa, las alturas máximas serán las siguientes:

1 planta……..3,60 mts.
2 plantas……..6,60 mts.
3 plantas……..9,60 mts.

La altura libre de los pisos será de 2,50 metros como mínimo.

En el caso de edificaciones con alineación a dos calles de distinta cota, la altura máxima se medirá desde la rasante de la alineación oficial; en caso de contar con dos fachadas con alineación oficial, se medirá la altura máxima desde la que cuente con acceso postal. En caso de que la altura máxima resultante sobre el resto de alineaciones permitida por la ordenanza sea de 3 plantas, se deberá retranquear en la última planta tres metros respecto la alineación trasera.

MEDICIÓN DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN



3. Altura máxima permitida

Será la mayor altura que se podrá alcanzar con la edificación, en aplicación de lo que determina la presente Normativa Urbanística. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y en su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

4. Altura total del edificio o de coronación

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial, o en su defecto, la cota del terreno en contacto con la edificación medida según los criterios empleados para determinar la altura máxima, y la línea de remate de la cubierta; o de la edificación principal caso de ser aquella plana.

5. Altura de pisos

Es la distancia entre las caras interiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en su caso de escalonamiento en la planta.

6. Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados, y en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento de planta.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45 grados trazado por la línea horizontal de altura máxima de fachada en las condiciones siguientes específicas para edificación bajo cubierta:

Podrá destinarse a uso residencial asociado a vivienda de planta inferior. La iluminación se realizará por huecos cenitales siguiendo la inclinación bajo el plano de 45 grados.

Podrá destinarse a instalaciones del edificio permitiéndose casetones de escaleras, chimeneas, depósitos, trasteros cuya dimensión máxima en cualquiera de sus paramentos verticales no exceda de 2,00 m no permitiéndose huecos de iluminación. Se permiten torreones con superficie máxima del 15% de la ocupación en planta de la edificación, computándose ésta como superficie edificable, debiendo tener cubierta independiente y estar incluido íntegramente bajo el plano de 45 grados desde la línea de aleros, salvo que la ordenanza zonal sea más restrictiva. En ningún caso las edificaciones podrán exceder de la altura máxima de coronación de la edificación principal y si ésta no estuviera definida, no podrá exceder de 3 m por encima de la altura máxima permitida. No obstante, en edificios destinados a usos no residenciales podrán sobrepasar la altura máxima permitida e incluso la de coronación en los edificios, aquellos elementos puntuales que resulten necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación como son antenas, chimeneas, torres de refrigeración, etc.

8. Cubierta

En la edificación con uso residencial en el casco urbano, será inclinada con una pendiente máxima de 45 grados salvo que la ordenanza aplicación indique un parámetro diferente. En los ámbitos de uso residencial comprendidos en los núcleos diseminados (Urbanizaciones Serranía de la Paloma, Reajo del Roble y Barrizales), se permite cubierta plana justificando su integración en la envolvente del edificio y la no intrusión en el paisaje o entorno en el que se ubica. En el resto de usos de equipamiento, terciario e industrial, se permite la cubierta plana.

Se permiten las cubiertas planas existentes en uso residencial previas a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas.

9. Entrantes, Salientes, Vuelos, Porches

Los entrantes serán retranqueos de la edificación respecto a la alineación oficial establecida en planos de ordenación del paramento de fachada o parte del mismo.

Los salientes comprenden partes de la edificación que sobresalen respecto a la alineación oficial, según las condiciones especificadas más adelante:

- Cuerpo volado macizo: saliente de la fachada o parte de ella, de la planta superior que sobresale respecto a la alineación oficial.
- Balcón: Saliente en huecos de fachada de planta superior con barandilla en los bordes del saliente.

- Cornisa: saliente horizontal en la intersección del plano de fachada con último forjado, o a falta de éste, con paramento vertical de fachada.
- Alero: saliente que mantiene el plano el inclinado de la cubierta sobre el paramento vertical de fachada.

Retranqueos obligatorios: En las calles o zonas en donde se establecen retranqueos obligatorios en la documentación gráfica del Plan General, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación oficial de fachada con ninguna construcción sobre rasante, salvo que la correspondiente Ordenanza admita construcción de aparcamiento o caseta de vigilancia, y en este caso para un solo cuerpo y con ancho máximo de 3,50 metros.

Retranqueos respecto a las alineaciones oficiales: Cuando así se establezca en la tipología correspondiente, la distancia de separación vendrá definida en las Ordenanzas Zonales. El retranqueo vendrá determinado en los planos de ordenación y se corresponderá con la línea límite de edificación.

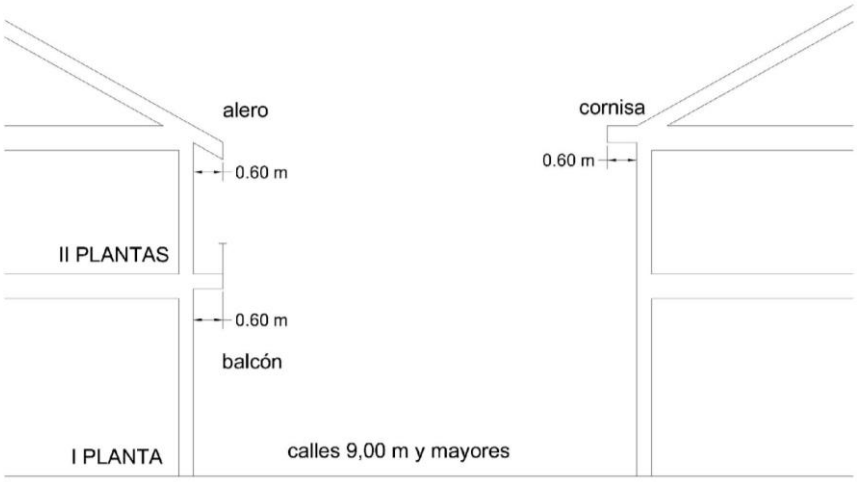
Salientes respecto a las alineaciones oficiales: No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se establezcan en la Normativa Urbanística del Plan General. Los vuelos máximos se establecen en relación con el ancho de la calle; y en los patios de manzana no se permiten salientes respecto a la alineación interior.

Cuerpos volados macizos: No se permiten en las nuevas edificaciones cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, ni el cerramiento de los cuerpos volados existentes.

Balcones, cornisas y aleros: El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada salvo que lo regule de otro modo su ordenanza correspondiente, será el siguiente en función del ancho de la calle en el tramo correspondiente a la fachada:

Calles de 9 metros y más ……	0,6 metros
Calles de 6 m y menos de 9 m ……	0,5 metros
Calles de menos de 6 m ……..	sólo se permiten cornisas y aleros, y en esos casos, con vuelo máximo de 0,4 metros

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros.



10. Edificabilidad

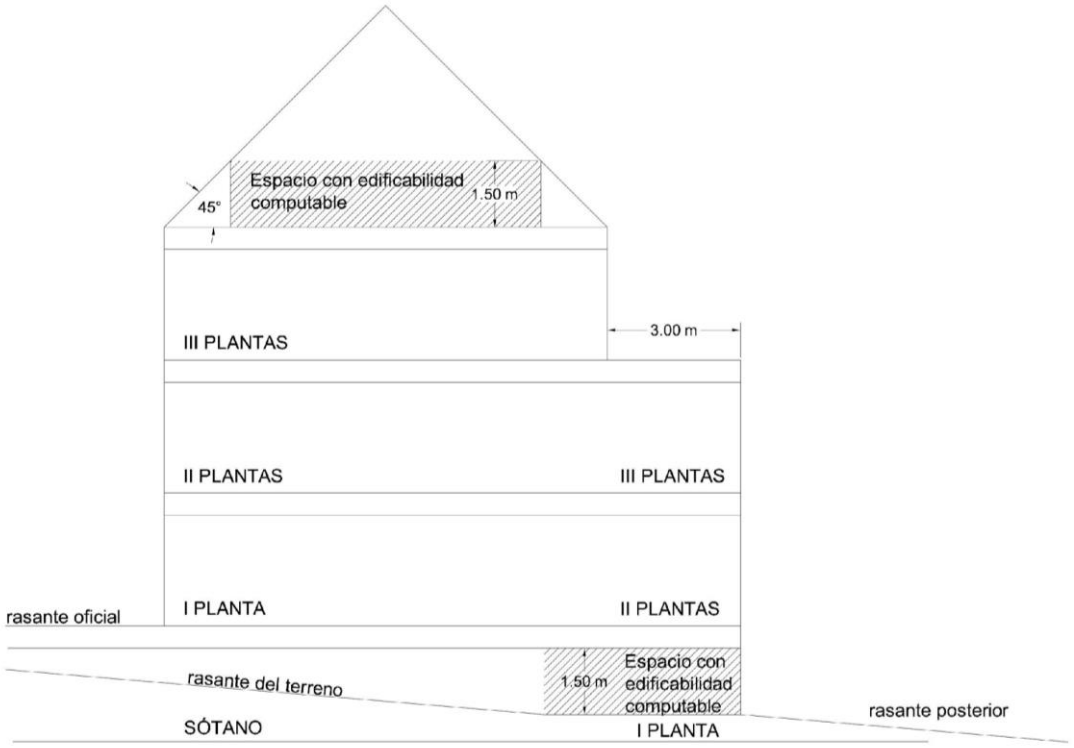
Es el parámetro urbanístico que establece la superficie que puede edificarse, en una planta o como suma de las superficies de varias plantas, en un determinado ámbito. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados, o suma de todas las plantas encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de parcela o área de actuación de que se trate.

A los efectos del cálculo de la edificación se computará:

- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuvieran cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- Cuando exista alguna planta en la que parte del suelo quede por debajo de la rasante natural en contacto con la edificación, se computará como superficie edificable, exclusivamente aquella cuyo techo (cara interior del forjado de techo) quede a una altura superior a 1,50 m por encima de la rasante del terreno, o del suelo de patio.
- Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros que estén asociados a una vivienda y tengan como superficie máxima 30 m², centros de transformación, etc.).
- El espacio bajo cubierta computará como superficie edificable, en todos los casos cuya altura libre exceda de 1,50 m.
- No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y pasajes.
- No computarán los volúmenes necesarios para añadir o aumentar el grosor de fachadas con sistemas de aislamiento térmico por el exterior que mejoren la eficiencia energética del edificio, tales como paneles acristalados o de sombra exentos, o los incrementos del espesor de las fachadas de hasta veinte centímetros (20 cm), cuando supongan una mejora de su protección al ruido, de su aislamiento térmico, o de su

eficiencia energética. Tampoco computarán los volúmenes necesarios para disponer ascensores en aquellos edificios que no los tuvieran, o los tuvieran en situación inadecuada para el uso correcto del edificio (art. 24.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015 de 30 de octubre).

- En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas o ascensores que se proyecten con dicho fin.
- Con carácter excepcional, salvo en edificación unifamiliar, cuando no exista otra opción técnicamente viable, en obras de rehabilitación de edificios se permiten, sin computar edificabilidad ni ocupación, construcciones auxiliares en los espacios libres de parcela, para la instalación de sistemas centralizados de climatización, con dimensiones no mayores de 3,00 metros por 3,00 metros en planta, y altura de coronación inferior a 3,50 metros. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación.
- En general, el detalle de cómputo de edificabilidad de las obras de acondicionamiento y rehabilitación urbana destinados a mejoras de eficiencia energética, protección acústica o accesibilidad, se regirá por las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Rehabilitación Urbana y Arquitectónica que apruebe el Ayuntamiento.



Según el área de actuación en el que se realice el cálculo de edificabilidad se medirá de la forma siguiente:

- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable (superficie neta). No obstante, en las parcelas con una parte calificada como inundable, la edificabilidad se medirá sobre toda la parcela, sin perjuicio de que la edificación hubiera de ser confinada a la parte no inundable.

- En las manzanas se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).

- En los sectores y demás áreas de actuación se medirá sobre la superficie total de los mismos (superficie bruta), salvo que la ficha del sector o Unidad de Ejecución se diga otra cosa.

11. Edificabilidad Máxima

Es la máxima edificabilidad permitida para cada área de actuación por la Normativa Urbanística del Plan General. Vendrá expresada en metros cuadrados edificables, sobre metros cuadrados de terreno y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el Epígrafe anterior.

12. Superficie Total Construida

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

13. Superficie Máxima Edificable o Edificabilidad Potencial

Es la máxima superficie edificable permitida para cada área de actuación por la Normativa Urbanística del Plan General.

Art. 17. CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACIÓN

1. Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana. Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas de propiedad privada, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

2. Conservación de edificios: Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura, blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas del edificio al que pertenecen.

3. Cerramientos de locales en planta baja: Los locales en planta baja hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores

convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será la altura libre del local.

4. Protecciones: Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas además de cumplir con el resto de condiciones que establece el Plan General, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 m y barandillas de 1 m de altura; por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm, ni elementos que faciliten escalar antepechos o barandillas. En cualquier caso, se cumplirá la normativa vigente del Código Técnico de Edificación.

5. Patios: clasificación:

Se pueden distinguir 2 tipos de patios:

- Patios de parcela
- Patio interior
- Patios de manzana

Patios de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:

a) Patios de parcela interiores o cerrados: es el patio de parcela que no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable, o al patio de manzana.
b) Patios de parcela abiertos: aquellos que están abiertos por uno de sus lados a la parcela o a espacio público.

- Patios interiores: En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

- En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H. Se fija un mínimo de diámetro del círculo de 3 m para luces rectas y de 9 m² de superficie de patio, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 m de diámetro para las luces rectas y diámetro y 4 m² para la superficie de patio.

- En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

- En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H, y la superficie de patio habrá de ser igual o mayor a un décimo del cuadrado de la altura.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrado. En tal caso, la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas de las plantas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación del paramento.

- Patios abiertos: No se permiten los patios abiertos a fachada, salvo los ya existentes.

Patios de manzana: Es el espacio interior delimitado por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana.

En dichos patios de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación en planta baja.

6.- Accesos a los patios

Todos los patios deberán tener, al menos, acceso privado.

7.- Patios: alturas

La altura de los patios se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

- La cota de referencia de la planta baja
- La cota de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

Art. 18. CONDICIONES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 18.1. Condiciones de los locales habitables

1.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 metros.

2.- Sótano y semisótano

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos los puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótano: Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a un metro medido sobre la rasante, en el punto más desfavorable. La distancia medida en horizontal entre la alineación oficial y la línea de fachada estará comprendida entre 1-2 metros.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

La altura libre en sótanos no podrá ser inferior a 2,20 metros.

Art. 18.2. Protección frente a la inmisión de gas radón en edificios

El municipio de Collado Mediano está situado en zona considerada de riesgo alto a la inmisión de gas radón. El riesgo procede del sustrato granítico de la zona, y en particular en edificios construidos con piedra de granito, como son la mayor parte de los edificios históricos del municipio.
Se aplicará el Real Decreto 783/2001 sobre la exposición al radón en los espacios públicos y lugares de trabajo (modificado por el RD 1439/2010), que requiere realizar los estudios necesarios para determinar si existe un incremento significativo de la exposición de los trabajadores o de los miembros del público. Así mismo se aplicarán las normativas que se aprueben sobre este mismo tema.

En general, para los edificios de vivienda existentes, la prevención consiste en ventilar adecuadamente los edificios (abrir las ventanas al menos una vez al día o colocar un extractor que facilite de cuando en cuando la salida del aire al exterior); o bien, con mayor coste, construir una cámara subterránea para impedir el contacto directo de las habitaciones con el suelo rocoso, o instalar un sistema de tuberías en los sótanos que dé salida a las emanaciones del subsuelo hacia el exterior.

Se aplicará también el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, que modifica el CTE (RD 314/2006 de 17 de marzo), en la exigencia básica de salubridad HS 6 de protección frente al gas radón, para edificios de nueva construcción, e intervenciones en edificios existentes (ampliaciones, cambios de uso, u obras de reforma, que permitan aumentar la protección frente al radón o alteren la protección inicial).

Art. 18.3. Criterios de salubridad aplicados a la edificación y rehabilitación de edificios públicos

El proyecto de nueva edificación de edificios de uso público, o su rehabilitación, deberá tener en cuenta y justificar las medidas de prevención y control de la calidad del aire interior.
Para ello puede aplicarse el modelo de gestión del Plan de Prevención y Control de la Calidad del Aire Interior reseñado en la Guía de Calidad del aire interior de edificios de uso público, de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid, reproducido en la página siguiente, con acceso en: http://www.madrid.org/bvirtual/BVCM020191.pdf

Para edificios de uso privado, puede adoptarse el mismo modelo con carácter indicativo.

En los procesos de rehabilitación/restauración de los edificios del casco antiguo y de las colonias catalogadas, se deberá asegurar la estanqueidad de los locales en aquellas zonas críticas donde pueda existir una concentración de contaminantes específicos, por ejemplo, amianto u hongos por humedades. En caso de presencia de materiales con fibras de amianto en su composición, su manipulación, retirada y gestión será realizada obligatoriamente por

empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), conforme a la legislación vigente. El personal que ejecute los trabajos deberá poseer la formación y acreditación adecuada.

El Ayuntamiento establecerá un Plan de Gestión de Vectores que contemple indicadores de vigilancia de plagas en todos los ámbitos de desarrollo urbano relativos a zonas verdes, zonas de recogida de residuos, zonas lúdico-recreativas y similares, así como otras medidas relacionadas con la protección y e mantenimiento de las masas de agua mediante labores de limpieza de cauces y márgenes de las masas fluviales, que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de mosquitos.

Aspecto de influencia en la calidad del aire	Elementos/ instalaciones implicadas	Acciones preventivas/ criterios de diseño
HIGIENE	✱Instalaciones de acondicionamiento de aire.	- Accesibilidad - Materiales resistentes a los procesos de limpieza y desinfección
CONTROL DE FUENTES	✱Ubicación del edificio	- Considerar calidad del aire exterior en el diseño de sistemas de purificación según RITE.
	✱Usos, actividades y distribución del edificio: Zonas de reprografía Restaurantes y cocinas	 - Ubicación en salas especiales de uso exclusivo con filtración especial y en depresión y extracciones localizadas. - Zona de extracción localizada.
	✱Materiales de decoración y construcción	- Usar materiales de baja emisión de sustancias químicas.
	✱Instalaciones de acondiciona-miento de aire.	- Correcta ubicación de tomas de aire exterior, extracciones, etc. - Selección de equipos de baja emisión de calor y ruido.
	✱Instalaciones de riesgo por legionelosis	- Correcta ubicación de tomas de aire y extracciones y emisiones de contaminantes.
	✱Instalaciones de agua	- Control de fugas y derrames.
	✱Gestión de residuos y desagües	- Control de fugas y derrames de sustancias contaminantes.
	✱Depósitos de combustibles	- Control de fugas y derrames de sustancias contaminantes.
	✱Zonas de aparcamiento	- Ventilación de plantas bajo rasante y correcta ubica-ción de extracciones.
	✱Almacenes y salas de usos especiales.	- Máximo aislamiento e impermeabilización en zona de contacto del suelo con los locales.
	✱Plantas ornamentales	- Plan de prevención y control de plagas.
	✱Mantenimiento del edificio	- Cumplir plan de mantenimiento.
	✱Control de plagas	- Plan de prevención y control de plagas.
	✱Remodelación del edificio	- Plan de prevención de CAI en remodelaciones
VENTILACION	✱Instalaciones de acondicionamiento de aire	- Correcta ubicación de tomas de aire exterior. - Determinación de caudales de ventilación adecuados - Sistemas de control del sistema de climatización y ventilación - Selección de sistemas de purificación acorde a los niveles de contaminación exterior.

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO

Art. 19. CONDICIONES DEL USO DEL SUELO

Se entiende por usos del suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilizaciones del terreno para el desarrollo de actividades concretas que pueden permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del término municipal.

Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación al suelo calificado con un uso determinado, y a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o cédula de habitabilidad de la vivienda.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso global, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las Normas Generales de Edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, el Ayuntamiento podrá exigir a cada uno de ellos que cumpla las especificaciones derivadas de su uso que fuesen necesarias para preservar el carácter del uso principal.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente capítulo y la correspondiente Ordenanza Zonal, pudiendo imponer otras condiciones tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

Por su adecuación, las Normas distinguen las siguientes clases de usos:

Uso global: El correspondiente al destino funcional que el Plan General o instrumento de desarrollo atribuye a un suelo en relación al conjunto del término municipal: Residencial, Terciario, Industrial, Equipamiento y Zonas Verdes.

Uso pormenorizado: El correspondiente a las diferentes categorías en que pueden desagregarse los usos globales.

- RESIDENCIAL
  - Vivienda Unifamiliar
  - Vivienda Plurifamiliar
  - Vivienda de Protección Pública
  - Residencia Comunitaria
- TERCIARIO
  - Hotelero
  - Comercial
  - Oficinas
  - Recreativo
- INDUSTRIAL

- Talleres
- Productivo

Almacén

EQUIPAMIENTO

- Servicios urbanos e infraestructuras
- Dotaciones sociales

ZONAS VERDES

- Espacios libres y zonas verdes

MEDIO RURAL

- Agropecuario (categorías 1 y 2)
- Actividades extractivas
- Transformación de productos agropecuarios y forestales
- Recreativo y turístico del medio físico (categorías 1 y2)

OTROS

- Usos excepcionales

Uso característico o principal: Es aquél que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo. Al menos el 50% de la superficie edificable del área correspondiente (parcela, Unidad de Ejecución, Sector, etc) deberá asignarse al Uso Pormenorizado previsto por la correspondiente Ordenanza Zonal de la Normativa Urbanística del Plan General, o a otros usos Compatibles Sin Limitaciones establecidos en la misma o en los Planes Parciales o Planes Especiales que lo desarrollen. Está señalado en las tablas de usos compatibles de cada Ordenanza Zonal, con la clave "PRE", como uso característico o predominante en la totalidad del edificio o de la parcela.

Uso Compatible Sin Limitaciones: Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el Uso Característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, pudiendo la edificación destinarse a dicho uso en cualquier porcentaje incluso como edificio exclusivo, es decir, destinado en su totalidad al uso compatible. Está señalado en las tablas de usos compatibles de cada Ordenanza Zonal, con la clave "100", por compatible al cien por cien en la totalidad del edificio o de la parcela.

En este caso se aplicarán las condiciones de plazas de aparcamiento del nuevo uso.

Uso Compatible Con Limitaciones: Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, pero que para ello debe cumplir las condiciones de localización y/o límite de superficie que se regulan en la correspondiente Ordenanza Zonal de la Normativa Urbanística del Plan General.

Está señalado en las tablas de usos compatibles de cada Ordenanza Zonal, con la clave "ESP" seguido de un número referido a una nota especial que acota sus condiciones de compatibilidad.

El planeamiento de desarrollo podrá imponer mayores limitaciones, así como la Ordenanza Municipal de Edificación en lo que se refiere a la utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones.

La compatibilidad de uso se aplicará respecto al uso característico asignado por Ordenanza a la parcela o edificación.

En caso de admisión del uso compatible, se aplicarán las condiciones de plazas de aparcamiento del nuevo uso.

Uso Prohibido: Es aquél que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido del área que se señala. La Ficha de Usos Compatibles de cada Ordenanza Zonal los definen por exclusión, al no figurar en la relación de usos compatibles.

Uso vinculado: Es aquél que se considera necesario para el ejercicio de un uso global o pormenorizado (por ejemplo, aparcamiento como vinculado al uso global residencial). El Plan General normalmente no define qué usos son vinculados, característica que debe desprenderse de la normativa vigente o de las buenas prácticas respecto al uso global.

Art. 19.1. Actividades potencialmente contaminantes del suelo

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 (obligación de los titulares de actividades potencialmente contaminantes de remitir al órgano competente informes de situación en los supuestos de establecimiento, ampliación y clausura de la actividad) del mencionado Real Decreto.

Art. 20. REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Los artículos 21 a 26 describen los usos globales asignados por el Plan General.

Cada caso concreto de solicitud de uso pormenorizado se adscribirá a uno de los usos del listado de la tabla de usos de la Ordenanza Zonal correspondiente, apoyado en la descripción que sigue para algunos de los usos; el planeamiento de desarrollo podrá identificar nuevos usos pormenorizados, que adscribirá a uno de los usos globales aquí señalados.

La Normativa General de Edificación podrá también asimilar usos pormenorizados que las Fichas de Compatibilidad de Usos de las Ordenanzas Zonales no hubieran definido literalmente, a usos pormenorizados recogidos explícitamente en dichas Fichas.

En suelo no urbanizable de protección, serán las que se definen en el Capítulo de Normas Urbanísticas Particulares para esa clase de suelo.

Art. 21. USO GLOBAL RESIDENCIAL

1. Le corresponden los siguientes usos pormenorizados:

Uso Residencial Unifamiliar, en que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente desde vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados.

Uso Residencial Plurifamiliar o Colectiva, en que varios alojamientos familiares se agrupan en un mismo edificio compartiendo espacios comunes de acceso desde la vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

Uso de Vivienda de Protección Pública, en que toda la edificación deba ser sometida a un régimen oficial de protección pública. Se divide en el régimen de protección básica, y el de precio limitado; y podrán adscribirse otros que la legislación de la Comunidad de Madrid admita como de Protección Pública.

Uso de Residencia Comunitaria, de estancia permanente para colectivos no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, etc.

2. Condiciones de las viviendas

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública.

Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen sobre los patios en las Condiciones Generales de Edificación.

3. Programa de vivienda

Se entiende por vivienda mínima, la que está compuesta al menos por cocina, salón –comedor y cuarto de aseo.

Cuando las Normas de la zona o las Ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio, y por un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco metros cuadrados (25 m^2), dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos centímetros (200 cm).

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán en general las siguientes condiciones, que pueden variarse previa justificación en el proyecto de su mayor adecuación a la situación social o económica a la que va dirigido. En caso de apartamento, se estará a las condiciones del párrafo anterior.

Salón-comedor: Tendrá una superficie útil no menor a doce metros cuadrados (12 m²); uno de sus lados tendrá una longitud libre de al menos doscientos setenta centímetros (270 cm); su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor a tres metros (3 m).

Salón-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor que veinte metros cuadrados (20 m²), cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

Cocina: Tendrá una superficie no menor a seis metros cuadrados (6 m²). Uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta centímetros (160 cm). Dispondrá de un fregadero.

Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados (8 m²), cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos metros (2 m).

Dormitorio doble: Tendrá una superficie de al menos diez metros cuadrados (10 m²), con uno de sus lados de longitud libre no menor de doscientos cuarenta centímetros (240 cm).
Dormitorio sencillo: Tendrá como mínimo una superficie de seis metros cuadrados (6 m²), con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos metros (2 m).

Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que tres metros cuadrados (3 m²). Dispondrá al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

Armario ropero: En general, la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

Número máximo de personas	Longitud (m)
3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,1
8 o más	3,5

No obstante, se admite la previsión de instalación posterior de armarios de mueble, no siendo estrictamente necesario realizarlos de obra.

Pasillos: Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco centímetros (85 cm). Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta centímetros (70 cm) y en ningún caso enfrentados a una puerta.

Tendedero: Salvo si existiere tendedero común o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio, estará dotada de superficie abierta al exterior de al menos dos metros cuadrados (2 m²) de superficie destinados a tender la ropa, que no será visible directamente desde el espacio público porque si diese frente al mismo, habrá de estar dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

4. Dimensiones de los huecos de paso

Toda la vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres centímetros (203 cm) de altura y ochenta y dos centímetros (82 cm) de anchura.

Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres centímetros (203 cm) de altura, de sesenta y dos centímetros (62 cm) de anchura para los cuartos de aseo y de setenta y dos centímetros (72 cm) para el resto de las piezas.

5. Altura de pisos

La altura libre mínima permitida de suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 m. pudiendo ser de 2,20 m. en dependencias de servicios tales como aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos, … y en general en todas las piezas no vivideras y cocina.

No obstante, en piezas vivideras se permite que hasta un tercio (1/3) de su superficie tenga una altura inferior a las señaladas, pero en ningún caso será inferior a 2 m.

6. Escaleras

En viviendas multifamiliares las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m y tendrán iluminación y ventilación natural admitiéndose que ésta sea cenital.

7. Evacuación de humos

Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 1 m por encima del caballete de cubierta.

En casos de diferencia de altura entre edificios lindantes se considerará 1 m por encima del caballete de la edificación más alta.

8. Accesos comunes a las viviendas

En edificios de viviendas colectivas o agrupaciones de viviendas, se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda, en el interior de parcela el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva.

Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6 % de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos 100 cm cuando por ellas se acceda a un máximo de 10 viviendas; cuando se acceda a más de 10 y hasta un máximo de 30 viviendas, su ancho será de al menos 110 cm, y cunado acceda a más de 30 viviendas se dispondrá de dos escaleras.

9. Servicios e instalaciones

De agua: Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la normativa vigente en esta materia.

De energía eléctrica: Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la normativa vigente en esta materia.

De red de saneamiento: Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala la normativa de instalaciones sanitarias vigente.

De calefacción: la instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en la normativa correspondiente.

10. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

En los edificios de viviendas colectivas e individuales de los nuevos desarrollos urbanos deberán de poseer contadores individuales para vivienda y locales y los siguientes mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua:

- Economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual de forma que para una presión de 2,5 Kg./cm² el caudal máximo sea 8l/min.
- Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros (caudal máximo de 6 l) y mecanismos que permitan la posibilidad de detener la descarga.
- Economizadores de chorro o similares y mecanismos reductores de caudal para las duchas de forma que para una presión de 2,5 Kg. /cm² el caudal máximo sea de 10l/min.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

11. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m², y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

Art. 22. USO GLOBAL TERCIARIO

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas. Incluye las categorías y definiciones siguientes por razón de límite de superficie o por razón de la especificidad del uso; en todos los casos pueden albergar una o varias razones comerciales.

Se entenderá por superficie de exposición y venta al público, aquella en la que se exponen artículos de forma permanente o habitual, para su venta directa, esté cubierta o no, y siempre que sea efectivamente utilizable por el consumidor.

Las cifras de superficies asignadas a continuación a cada tipo de uso terciario admiten hasta un 20% de ampliación, motivada en Informe Técnico justificando la ausencia de impactos negativos: al menos respecto a tráfico, aparcamiento de usuarios y de abastecedores, y a emisiones acústicas; y respecto a cualquier otro factor que se considerase relevante. El Ayuntamiento podrá denegar la ampliación respecto a las cifras siguientes, si estima que las posibles medidas correctoras no compensan los impactos analizados.

Art. 22.1. Comercio

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases.

1.1. Comercio de barrio: incluye el tipo de tienda tradicional con superficie de venta inferior a 500 m².
1.2. Comercio de ciudad: superficie de venta entre 500 m² y 2.500 m².
1.3. Centro Comercial: con superficie de venta mayor de 2.500 m².

Condiciones:

Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja y primera o en semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.

La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular en reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Art. 22.2. Hotelero

En el establecimiento se procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las “Residencias” o edificios destinados a alojamiento colectivo.

Condiciones:

Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determine la normativa hotelera.

Se permiten las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes, etc, que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 m². Si rebasaren esa superficie, le serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

Art. 22.3. Oficinas

3.1. Servicios profesionales: espacios destinados a prestar servicios administrativos, técnicos, etc. con afluencia esporádica de público (notarías, bufetes de abogados, estudios de arquitectura e ingeniería, etc.).

3.2. Servicios personales y financieros, en espacios destinados a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, etc. generalmente con afluencia continua de público (bancos, oficinas de viajes, servicios personales como peluquería, etc.).

3.3. Oficinas de administración en general, excluyendo los dos conceptos anteriores.

Condiciones:

Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.

La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 m.

Cumplirán las condiciones exigidas en el Real Decreto por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (Real Decreto 486/1997, de 14 de abril), así como las del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos en cuanto a sistema de seguridad y evacuación de personas.

Art. 22.4. Recreativo

Bares, cafeterías y restaurantes
Discotecas y salas de fiesta: salas con música y pista de baile, con horario de apertura que supere las 3:00 horas de la madrugada o el horario que determine la Ordenanza Municipal de aplicación.
Salas de espectáculos, cines, etc. Con funciones, proyecciones o representaciones sujetas a horario de entrada a cada una de esas actividades.

Condiciones:

Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

Art. 23. USO GLOBAL INDUSTRIAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas como de fabricación de productos semielaborados o elaborados; al almacenamiento de los mismos y a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles, o a la recuperación de residuos o subproductos. Comprende los siguientes grados:

- **Grado 1**. **Talleres.** Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas compatibles con ellas, localizadas en planta baja con las siguientes condiciones respecto a la instalación eléctrica y emisiones acústicas:

Potencia máxima	8 Kw
Nivel sonoro máximo	35 dB

-**Grado 2. Productivo.** Pequeñas industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos, con las siguientes condiciones respecto a la instalación eléctrica y emisiones acústicas:

Potencia máxima	25 Kw
Nivel sonoro máximo	35 dB

Condiciones:

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como las que establezcan las presentes Normas.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por los Anexos de la ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de Madrid (modificada en 01/01/2016), y cumplirán lo determinado por la Ordenanza general de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Las industrias de Grado 1 se instalarán en planta baja; o en planta de pisos en edificios exclusivos. Las industrias de Grado 2 se instalarán en planta baja únicamente, o en planta de pisos en edificios exclusivos.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados al centro de recogida de residuos correspondiente por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias también cumplirán las Condiciones de los vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

- Grado 3. **Almacén**. Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

Condiciones:

Cumplirán en reglamento vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente el reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, decreto 2414/1961, de 30 de noviembre.

El aparcamiento de vehículos, así como su carga y descarga, se resolverá de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario.

En ningún caso se producirán olores molestos para el vecindario.

No se permite el almacenamiento de materiales o desechos en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.

Art. 24. USO GLOBAL EQUIPAMIENTO

Corresponde a los usos necesarios para asegurar la funcionalidad y la calidad urbana. Comprende las siguientes categorías:

Art. 24.1. Infraestructuras y servicios urbanos

Comprende las instalaciones para funcionamiento, operación, mantenimiento y seguridad de servicios de uso público, tales espacios destinados a red viaria, aparcamiento, transportes y telecomunicaciones, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc., así como los espacios destinados a albergar actividades necesarias para el funcionamiento general de la ciudad como centros de transformación de energía, puntos limpios para reciclado de residuos, estaciones de servicio de carburantes, vertedero, etc. Comprende las siguientes categorías:

Aparcamiento exterior a la red viaria, tal como garajes en edificio o instalación exclusiva para ese uso característico (edificio de aparcamiento, aparcamiento bajo rasante), espacios al aire libre con ese uso, etc.
Transportes: red viaria, de tranvías y ferroviaria. En particular, la red peatonal puede incluirse tanto en esta categoría, como en la de espacios libres.
Telecomunicaciones, tanto aéreas como canalizadas subterráneas.
Infraestructuras locales: centros de transformación eléctrica, contenedores de residuos, etc.
Infraestructuras de ciudad: subestaciones eléctricas, puntos limpios para transferencia o reciclado de residuos, vertederos controlados, etc.
Estaciones de servicio de suministro de carburantes y similares.

Condiciones que debe cumplir el uso de aparcamiento en garajes o instalación exclusiva para ese uso:

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 metros.

La altura mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a 2,20 metros, en cualquier punto. Todo garaje dispondrá de una ventilación suficiente y adecuada, forzada con una renovación de 15 m^3/hora, o natural con huecos de ventilación (ventanas o chimeneas) con una superficie de 1 m^2 cada 200 m^2 de superficie de sótano.

Art. 24.2. Dotaciones sociales

Dotacional Genérico: Son espacios y locales destinados a satisfacer las necesidades educativas, culturales, sanitarias y deportivas de la población u otras similares, así como a albergar actividades necesarias para el funcionamiento de la ciudad tales como la administración y la seguridad pública. Normalmente, los planos del Plan General señalan de forma genérica la clave EQ, Equipamiento, que con carácter genérico admite todos los usos dotacionales pormenorizados.

Dotacional Pormenorizado: Definido por su uso pormenorizado, entre los siguientes u otros que determine el planeamiento de desarrollo:

Educativo
Cultural–Deportivo: actividades destinadas al desarrollo y formación intelectual, cultural, religiosa, o bien a la práctica o formación física o deportiva.
Sanitario – Asistencial: actividades de:
- Asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos
- Residencias de tercera edad, centros de día
- Centros de asistencia social en general

Administrativo – Institucional: servicios de las Administraciones públicas y de sus organismos; cuerpos de seguridad civil.
Cementerios, crematorios, tanatorios
Militar y de seguridad, destinado a la seguridad y defensa pública.

Art. 25. USO GLOBAL ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios públicos no edificables, o espacios libres, destinados fundamentalmente a estancia al aire libre, plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto sea garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

Se divide por régimen de propiedad pública o privada en dos categorías:

1. Espacios libres y áreas de juego, jardines y parques (propiedad pública)
2. Jardín privado (propiedad privada)

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (quiosco de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc).

Los espacios libres de edificación de carácter privado definidos en estas Normas no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

Condiciones:

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

En relación a la prevención de riesgo de incendio en zonas arboladas, a fin de disminuir o romper la continuidad de los combustibles forestales, se deberá asegurar la existencia de una faja perimetral de protección de 30 metros de ancho dentro de la misma propiedad o del máximo ancho posible en caso de ser menor la zona arbolada, alrededor de la urbanización, edificación o instalación, medida desde el límite exterior de la edificación o instalación destinada a las personas, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada. Siempre que sea posible, esta faja deberá ser de, al menos, ocho veces la altura de la vegetación dominante.

Art. 26. MEDIO RURAL

En todos los casos, deberán cumplirse las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas Particulares para suelo de Protección Especial.

Uso Agropecuario

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas ganaderas y forestales.

Se consideran las siguientes categorías:

-Categoría 1.- Pequeñas superficies dedicadas a cultivos o a explotaciones agrícolas o ganaderas de escasa entidad.
-Categoría 2.- Explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales sin limitación de superficie.

Condiciones:

Les será de aplicación la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las indicaciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente la ley 2(2002 de Evaluación Ambiental de Madrid (modificada en 01/01/2016).

Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuados.

Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

No se permite en sótanos ni semisótanos.

En función de su situación en suelo urbano o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

Actividades Extractivas

Se define como tal el destinado a la extracción de materiales de suelo y subsuelo con fines comerciales. Incluye la edificación de instalaciones accesorias de tipo provisional.

Condiciones:

Supone la obligación de regenerar el medio a sus condiciones primitivas una vez terminada la explotación.

Esta obligación quedará garantizada de forma que acuerden Ayuntamiento y propietarios antes del comienzo de la actividad. Al menos se exigirá aval bancario por el coste total de regeneración.

Transformación de productos agropecuarios y forestales

Es el que corresponde a actividades relacionadas con la transformación de productos agropecuarios, así como la producción de sus derivados, incluye la edificación de instalaciones necesarias a tales efectos.

Condiciones:

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje. Se cumplirá la normativa sectorial que sea de aplicación.

Recreativo turístico del medio físico

Se definen como tales los destinados al recreo de la población.

Condiciones:

Se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total en el paisaje.

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Art. 27. FINALIDAD

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, incluyendo también recomendaciones. Los Proyectos de Urbanización podrán proponer condiciones diferentes siempre que por su adecuación razonada al caso concreto sean aceptadas por los Servicios Municipales.

Art. 28. GRADO DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO

Los servicios mínimos exigibles para la ejecución en solares de suelo urbano son: pavimentación de calzadas y encintados de aceras, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales (separativa de aguas de escorrentía en caso de existir instalación municipal para ello, o que fuese obligado por las condiciones de la Ficha de desarrollo del ámbito), suministro de energía eléctrica, y alumbrado público.

Art. 29. SISTEMA VIARIO

Art. 29.1. Definición, uso y clasificación del sistema viario

Legislación aplicable. Será de aplicación la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo: reglamentación sobre zonas de domino público, de servidumbre, de afección y de línea edificación, entre otras disposiciones.
En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
Asimismo, se aplicará la Ley estatal 25/88, de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento General RD 1812/1994, de 2 de septiembre.

Definiciones y clasificación. Con objeto de mejor adecuar las condiciones exigibles de urbanización a la realidad por su función como red viaria y su relación con cada zona a la que sirve, la red viaria pública se clasifica en:

Carreteras de acceso y travesías. Son las vías que conectan el municipio con la red nacional y comunitaria de carreteras. Canalizan los volúmenes superiores de tráfico que atraviesan o llegan al municipio.

Calles mayores y calles principales.

.- Las calles mayores son los ejes estructurantes de la ciudad, dotadas de mayor actividad urbana. Unen sus espacios más representativos, y habitualmente albergan

en sus márgenes una variedad de usos residenciales, comerciales y productivos que les confieren una significativa actividad.
.- Las calles principales son los ejes básicos de los nuevos desarrollos, o las rondas creadas para unir zonas de la ciudad.

Calles locales. Son las vías cuya función primordial es el acceso a las parcelas y las edificaciones. Su carácter y uso varían en función de la zona del municipio, distinguiéndose al menos tres clases: a) las calles locales del casco antiguo, b) las de su extensión residencial, y c) las de los polígonos industriales. En el primer caso, y excepcionalmente en el segundo, pueden ser calles "de convivencia" del tráfico rodado y el peatón. Las tres categorías admiten, convenientemente señalizada, la red de bici.

Calles y sendas peatonales. Son sendas de uso peatonal, admitiendo no obstante el acceso rodado a las fincas colindantes que de otro modo pudieran quedar aisladas. Deben tratarse de forma unitaria con las condiciones del espacio por el que discurren. Un caso especial puede ser la utilización peatonal de vías pecuarias, convenida documentalmente con el organismo competente en la materia.

Art. 29.2. Condiciones de trazado

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos del Plan General. En el caso de que no reflejen el trazado de una vía, éste se realizará de acuerdo con las condiciones siguientes. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios para su función.

En todos los casos de nuevo trazado deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y en particular, de anchos de acera. En los casos de viario existente, se procurará que las nuevas intervenciones sobre el viario recojan dichas determinaciones en lo que sea posible para las condiciones municipales.

El ancho de las nuevas vías en suelo urbanizable, incluyendo la calzada, los espacios de aparcamiento y las aceras, serán los siguientes:

TIPO DE VÍA	ANCHO MÍNIMO * metros	OBSERVACIONES: dimensiones mínimas recomendadas
Carreteras de acceso y travesías	14,00	Calzada 7 metros; ancho de la vía respetando las determinaciones de la legislación de carreteras aplicable.
Calles principales en áreas residenciales	12,00 a 16,00	Calzada 6,0 metros; recomendada de 7,0 metros. El ancho total será de 16 metros en caso de una banda de aparcamiento en batería. Al menos una acera tendrá 1,80 metros de ancho; el ancho mínimo de la otra será de 0,80 m.
Calles principales en áreas industriales o terciarias	14,00	Radios de giro adecuados a su función
Calles locales en áreas residenciales	10,00	Con mínimo de la altura de la edificación colindante si ésta no tuviera retranqueo al menos de 3,0 m. Ancho mínimo de acera: 1,00 metros.
Calles locales en áreas	12,00	Radios de giro adecuados a su función

industriales o terciarias		
Calles locales de una sola dirección	9,00	Ancho mínimo de acera: 0,80 metros.
Calles de acceso a propietario único	4,00	Servidumbres de paso y parcelas sin acceso previsto en planeamiento anterior.
Carril bici	2,00	Deberá ser separado de la senda peatonal
Sendas peatonales	3,00	Se admiten reducciones hasta 1,80 metros
● Se admiten reducciones justificadas por topografía, arbolado o edificación existente		

En suelo urbano, las nuevas calles se adaptarán a las dimensiones señaladas en los planes de ordenación. En casos especiales podrán adaptarse su ancho a las condiciones de la topografía o el arbolado existente.

En suelo urbanizable, el trazado de nuevas calles adaptará alguna de las dimensiones de la tabla anterior, justificando la definición de su tipo y, en su caso, las modificaciones adecuadas al desarrollo del nuevo sector.

Sección longitudinal

Las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales, y del 8 por cien en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en tal caso un pavimento antideslizante.

Para facilitar el drenaje superficial, la pendiente mínima deseable será del 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será del 0,5 por 100.

Sección transversal

El bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia, salvo casos excepcionales, es del:

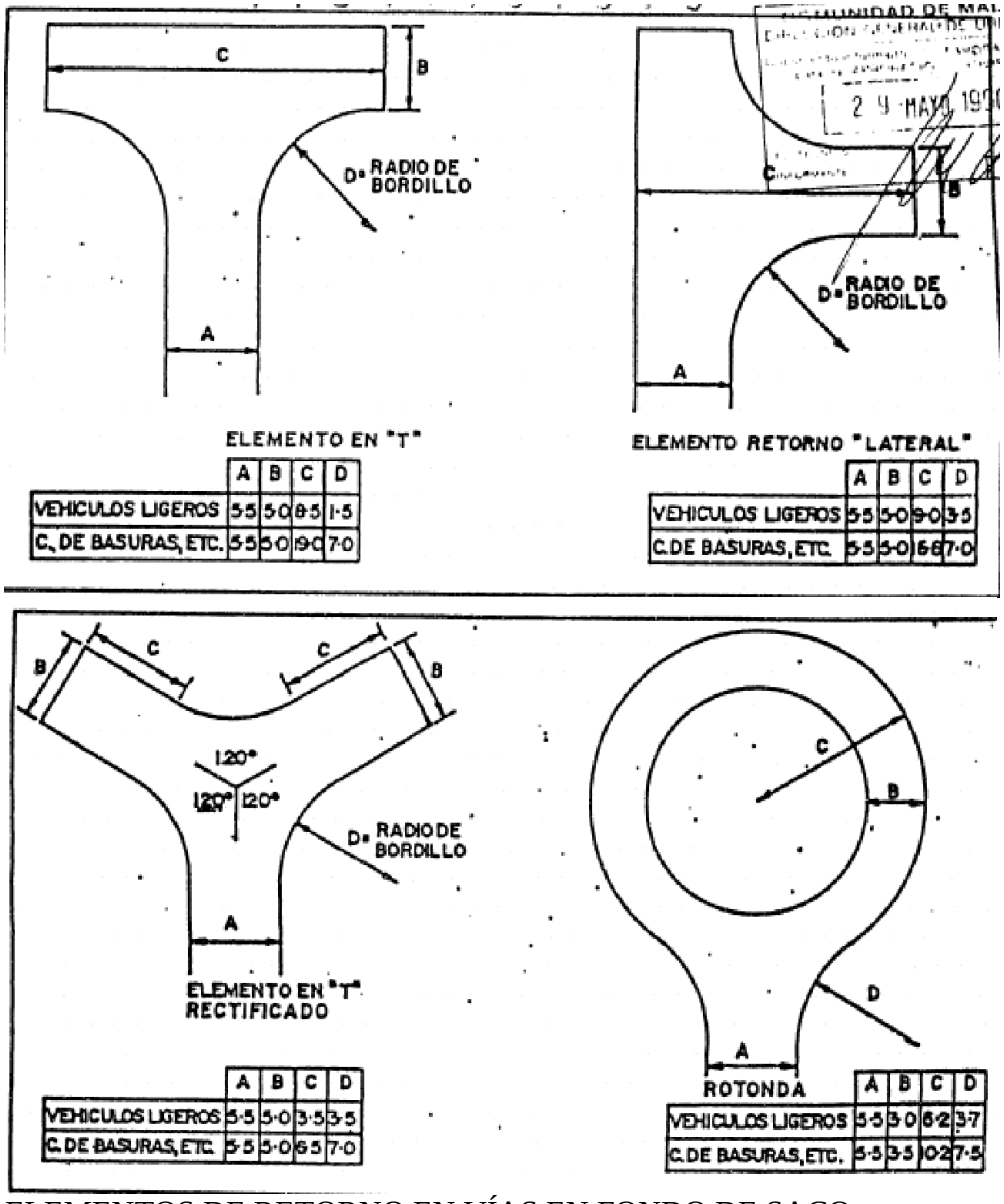
.- 2 por 100 en el caso general;
.- 1,5 por 100 en el caso de pavimentos bituminosos, y
.- 1,0 por 100 en el caso de firmes de hormigón.

En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección, y la mayor adaptará su pendiente transversal a la primera.

La pendiente transversal de las aceras será del 2 al 3 por 100, tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paso de los peatones. En las soluciones de rasante común a calzada y acera (únicamente en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan), se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

Áreas de giro en vías en fondo de saco

Será obligatorio el diseño de un área de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco, según las posibilidades señaladas en la figura siguiente, cuyos parámetros deben considerarse como mínimos estrictos. La longitud de los fondos de saco no superará los 100 metros.



	A	B	C	D
VEHICULOS LIGEROS	5·5	5·0	8·5	1·5
C. DE BASURAS, ETC.	5·5	5·0	9·0	7·0

	A	B	C	D
VEHICULOS LIGEROS	5·5	5·0	9·0	3·5
C.DE BASURAS, ETC.	5·5	5·0	6·6	7·0

	A	B	C	D
VEHICULOS LIGEROS	5·5	5·0	3·5	3·5
C. DE BASURAS, ETC.	5·5	5·0	6·5	7·0

	A	B	C	D
VEHICULOS LIGEROS	5·5	3·0	6·2	3·7
C.DE BASURAS, ETC.	5·5	3·5	10·2	7·5

ELEMENTOS DE RETORNO EN VÍAS EN FONDO DE SACO

Art. 29.3. Pavimentación y encintado

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerá de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las condiciones del terreno. Para ello deberá realizarse un estudio técnico del terreno.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente. El uso de firmes flexibles o rígidos, e incluso

de pavimentos por elementos (adoquinado, losas, etc) dependerá de las condiciones de la zona y del viario.

Los bordillos serán preferentemente de piedra natural o de hormigón. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 150 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, en función de su función.

En las calles locales situadas en el casco antiguo, o en otras de condiciones similares, podrá admitirse el pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera. Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto entre los espacios centrales y laterales de la vía pública.

En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compactada y estabilizada.

En las sendas peatonales se recomienda un tratamiento unitario con el conjunto del espacio circundante, debiendo resolver el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada con encintado lateral, de pavimentos combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etc. Se aconsejan sobre capa de hormigón o macadam recabado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales. En las sendas peatonales, la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno.

Art. 29.4. Pasos de fauna en los sistemas de drenaje de la red viaria

Los sistemas de drenaje (longitudinales y transversales) de las vías de comunicación permitirán el paso de los diferentes grupos faunísticos, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares. En este sentido, se estima necesario seguir las “prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales, 2ª edición, revisada y ampliada, de MAPAMA11.

El plan de gestión de la ZEC Cuenca del rio Manzanares recoge que, en el caso de la construcción de nuevas infraestructuras viarias y con el fin de minimizar el efecto barrera y la fragmentación del territorio, se fomentará la instalación de pasos de fauna.

Art. 30. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 30.1.- Disponibilidad y condiciones de abastecimiento

En los proyectos de nuevo desarrollo deberá justificarse la disponibilidad de la dotación necesaria, mediante informe del organismo competente en esta materia si esa disponibilidad

no estuviera ya informada favorablemente en un planeamiento anterior que comprendiese el ámbito de nuevo desarrollo.

El proyecto de urbanización, en cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., deberá cumplir las condiciones de las NORMAS PARA REDES DE ABASTECIMIENTO del Canal de Isabel II-Gestión (versión aprobada el 12/11/2012, o cualquier otra que la sustituya). Se respetarán las condiciones de las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP). Se observará especialmente el cumplimiento de las especificaciones relativas al diseño, materiales y diámetro mínimo en los proyectos de dichas redes, los cuales deberán remitirse a la División de Conformidades Técnicas del CYII para su aprobación.

En caso de proponer el abastecimiento de agua potable de fuentes subterráneas, será necesaria la autorización de la Confederación de Aguas del Tajo y cumplir la normativa correspondiente. En tal caso, deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro, de forma que se cumplan los requisitos legales en materia sanitaria. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 metros al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquel. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia anterior será de 50 metros. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos bombas.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria necesaria.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía.

Art. 30.2.- Condiciones higiénico-sanitarias

En los proyectos de nuevo desarrollo deberá cumplirse lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitaros de la Calidad del Agua de Consumo Humano, y remitir a la Dirección General de Salud Pública del Servicio de Sanidad Ambiental, Consejería de Sanidad, los informes señalados por dicho Real Decreto. Así mismo, respecto al control y vigilancia de sustancias radioactivas en el agua de consumo, se tendrá en cuenta la normativa del Real Decreto 314/2016, de 29 de julio, que modifica el anterior RD mencionado en este epígrafe.

Art. 30.3.- Normas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización

Serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II S.A. (2012. Mod. 2020), las Normas para Redes de Saneamiento (2020) y para Reutilización (2020) de Canal de Isabel II, así como aquellas normas técnicas que adopte Canal de Isabel II en el futuro.

Art. 30.4.- Agua reciclada

En caso de proyectarse red de riego de zonas verdes, ésta será independiente de la de agua potable; y se recomienda se abastezca de agua reciclada o de aguas grises si existiese como recurso público. En este caso, se prohíbe el riego por aspersión. En caso de reutilización por parte de particulares, requerirán autorización municipal, y serán responsables de su mantenimiento en perfecto funcionamiento.

En todos los casos de utilización de aguas recicladas, deberá disponerse del correspondiente Informe sanitario vinculante, emitido por la DG de Salud Pública, Consejería de Sanidad, dentro de la concesión administrativa que se emite con carácter previo a su funcionamiento (Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas).

Art. 30.5.- Fuentes públicas

Las fuentes públicas existentes se gestionarán teniendo en cuenta el Manual para el autocontrol y gestión de abastecimientos de agua de consumo público de la Comunidad de Madrid, Consejería de Sanidad, DG de Salud Pública.

Art. 31. SISTEMA DE SANEAMIENTO

Art. 31.1. Componentes del sistema de saneamiento

1. El sistema de saneamiento está compuesto de todas aquellas infraestructuras que permiten la recogida, transporte y tratamiento de las aguas residuales y pluviales previamente a su vertido al medio receptor en las condiciones de calidad que fije el Organismo de Cuenca.

2. En particular, pueden considerarse elementos constituyentes del sistema de saneamiento, los siguientes:
    a) Red de saneamiento.
    b) Estanques de tormenta.
    c) Estaciones depuradoras.

Art. 31.2. Características del sistema de saneamiento

1. En general, la red de evacuación de aguas residuales será separativa. No obstante, en suelo urbano carente de red separativa municipal, los Servicios Técnicos Municipales podrán admitir la evacuación unitaria, descargada directamente a la red de alcantarillado, conectándose con pozos de registro.

2. En caso de desarrollos urbanos de nueva creación será preferente la opción de instalar un sistema separativo, dotando a éste de los elementos técnicos adecuados que permitan el vertido de las aguas de escorrentía primer lavado al medio receptor

en condiciones de dilución adecuadas. Así mismo habrán de tomarse las medidas oportunas para evitar la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales. En tal caso, deberá efectuarse una solicitud específica al respecto, la cual, en caso procedente, deberá ser informada favorablemente por el Ayuntamiento.

En caso de optar por sistema unitario, se deberá justificar su conveniencia, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

Cuando los objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

3. Para los aliviaderos, la CHT recomienda que los alivios en episodios de lluvias tengan una dilución mínima de 5 veces el caudal medio de aguas residuales, impidiendo que se realicen vertidos directos al dominio público hidráulico en tiempo seco.

   Los vertidos de sistemas de saneamiento de zonas urbanas que puedan originar desbordamientos en episodios de lluvias deberán de cumplir lo dispuesto en el artículo 259 ter y en las disposiciones adicional segunda y transitoria tercera del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

   En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A.

Art. 31.3. Red de tipo separativo

Si se proyecta una red de tipo separativo, la red de aguas negras de los ámbitos se deberá conectar en un punto situado aguas abajo del último aliviadero que exista en el sistema de colectores o emisarios al que se conecte. En este caso no se podrá incorporar un caudal superior al caudal punta de aguas negras. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito que conducirá dichas aguas hasta el emisario o el colector municipal. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán unirse directamente a un cauce público. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Si la evacuación de aguas pluviales se realiza por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm hacia un dren, cuneta, curso de aguas próxima previa autorización de la Confederación de Aguas del Tajo, o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado en el caso de terreno suficientemente permeable.

Art. 31.4. Red de tipo unitario

Si la red que se proyecte tuviera que ser de tipo unitario, excepcionalmente por razones técnicas, se deberá realizar por parte del promotor un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado. No deberá incorporarse a esos colectores, ni a los aliviaderos de crecida, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada ámbito. Además, en el proyecto de urbanización de los ámbitos, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación y que discurran por vaguadas que hubieran sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por la que circulen aguas negras.

En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg, pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada es de 0,5 m/seg. Caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

Art. 31.5. Norma común al desarrollo de suelo urbano y suelo urbanizable

De acuerdo al Informe de referencia EXP: 2016_EXP_000006926 (12/12/2016) del CYII-Gestión, se aplicará la siguiente Norma Común, salvo que la Ficha del ámbito de desarrollo correspondiente diga otra cosa:

"1. La ejecución del planeamiento correspondiente a los desarrollos urbanísticos previstos en el PGOU requerirá la necesaria suscripción de los convenios que resulten oportunos para el adecuado cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 18.2.d) y 21.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto a la obligación inherente al régimen urbanístico de la propiedad del suelo de costear la ejecución de las infraestructuras precisas para asegurar la conexión a las redes generales y supramunicipales, sin menoscabo de su integridad y funcionalidad, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso de los diferentes desarrollos urbanísticos.

"2. Canal de Isabel II Gestión, como sujeto encargado de la gestión de los distintos servicios hidráulicos prestados en el municipio, determinará las necesidades de infraestructuras hidráulicas que presenten los desarrollos urbanísticos previstos en el PGOU de Collado Mediano y comunicará al Ayuntamiento la necesidad de suscribir los convenios oportunos para viabilizar la ejecución de las infraestructuras hidráulicas en cuestión.

"3. El Ayuntamiento solicitará informe al sujeto encargado de la gestión de los distintos servicios hidráulicos prestados en el municipio respecto de cualquier instrumento de planeamiento que tramite, incluidas las modificaciones y revisiones.

"4. Los convenios que se suscriban para la ejecución de infraestructuras hidráulicas contendrán una valoración de las mismas que será prorrateada entre los desarrollos urbanísticos que corresponda en función de las respectivas demandas de agua para consumo humano y caudal de vertido".

Así mismo, cada una de las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano, consolidado y no consolidado, y de los sectores en suelo urbanizable sectorizado, recogerá la siguiente condición: "*Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación y depuración, y en su caso, distribución y saneamiento). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua para consumo humano y caudal de vertido, en el Acuerdo o Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II Gestión".*

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Acuerdo o Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas.

Canal de Isabel II Gestión condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y redes de saneamiento del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II Gestión.

Canal de Isabel II Gestión condicionará la recepción de las redes de distribución y la conexión de las redes de distribución y redes de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento y Depuración adscritos a Canal de Isabel II Gestión, a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que se incluyan en el *Acuerdo o Convenio para la Ejecución de infraestructuras hidráulicas*, que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a desarrollar.

Art. 31.6. Caso de ausencia de red de saneamiento

Cuando no exista red de saneamiento en la calle donde se ubique la finca en la que se pretenda realizar una acometida, o cuando, aun existiendo dicha red sea preciso su prolongación hasta alcanzar el límite adecuado en plano de planta de la finca en cuestión, la construcción del ramal de alcantarillado necesario para conectar con la red general será por cuenta de la propiedad de la finca correspondiente. Dicho ramal se construirá por viales de uso público y se entregará al Ayuntamiento para su explotación y mantenimiento, por lo que su realización se ajustará a las secciones y normas de ejecución por él establecidos.

Art. 31.7. Tramitación de planeamiento y de proyectos

1.- Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la CHT, regulada en el artículo 100 de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, de acuerdo al art. 260.2 de dicho Reglamento.

El solicitante de autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo al artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2.- La aprobación definitiva de planes de sectorización y de planes parciales deberá condicionarse al informe previo de viabilidad y puntos de conexión exterior a la red de abastecimiento, emitido por el CYII. Para ello, entre otros, deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

3.- La tramitación de los Proyectos de Urbanización deberá incorporar la conformidad técnica del CYII en lo referente a la red de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido en el Decreto 170/98 antes citado.

Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el CYII de las obras de infraestructuras generales a ejecutar, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.

Art. 31.8. Responsabilidad frente al Ayuntamiento

Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, serán responsables de los daños que pudieran ocasionar en el sistema integral de saneamiento, en los espacios y vías públicas o en cualquier otro elemento, público o privado, por el mal uso o disposición defectuosa de la acometida a la red de alcantarillado de cuyo mantenimiento y conservación sean responsables.

Art. 31.9. Soluciones especiales de saneamiento

Excepcionalmente, y a los únicos efectos de mantener en condiciones adecuadas de salubridad las edificaciones, terrenos, usos e instalaciones, tal como señala la Ley de la Comunidad de Madrid, 9/2001, de 17 julio, del Suelo, podrá autorizarse, cuando no exista alcantarillado, la instalación dentro de los límites de la propiedad, de fosas sépticas, fosas químicas, fosas de decantación-digestión, interceptores de aceite, separadores de grasas, u otros sistemas de depuración que aseguren la inocuidad de los vertidos a los cauces existentes. En tales casos, queda prohibido el envío de aguas de lluvia o procedentes de riego y baldeo a estos elementos de depuración.
El mantenimiento de estas instalaciones en correcto estado de limpieza, conservación y funcionamiento será de exclusiva responsabilidad de la propiedad de los terrenos, edificios o instalaciones a los que aquellos den servicio.
La construcción de fosas sépticas y demás sistemas de depuración individual requerirán el previo informe favorable del órgano ambiental competente y no creará derecho a favor del solicitante. Dicha instalación deberá ser clausurada en el momento en que dejen de concurrir las circunstancias previstas en el primer párrafo.
Su autorización requerirá de la presentación de contrato de mantenimiento anual por una empresa especializada.

Art. 31.10. Acceso a la red de saneamiento de personas ajenas al servicio municipal de alcantarillado

Todo acceso a la red de saneamiento por personas ajenas al servicio municipal de alcantarillado queda terminantemente prohibida salvo autorización expresa del órgano ambiental competente, quedando únicamente excluidos de este precepto los accesos derivados de la realización de tareas de seguridad encomendadas a técnicos especialistas de los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado.
Dicha autorización fijará las condiciones a cumplir en el desarrollo de la visita y en ella aparecerá la relación personalizada de los visitantes que serán acompañados por técnicos de los servicios municipales o personal autorizado.

Art. 31.11. Adaptación de las fincas edificadas

Todos los propietarios de inmuebles cuyas condiciones sanitarias de evacuación de aguas residuales no se ajusten a los preceptos desarrollados en la presente ordenanza, estarán obligados a adaptarlas, dentro del plazo de cinco (5) años, a contar desde el día siguiente al de su entrada en vigor.

Art. 31.12. Solicitud de información sobre la Red de Saneamiento

Los servicios técnicos municipales podrán facilitar la cartografía y datos de la red de saneamiento que se solicite justificadamente por particulares, empresas, instituciones oficiales y promotores.
Dicha información se considerará con carácter orientativo y no vinculante, de modo que el solicitante deberá llevar a cabo las comprobaciones que estimare oportunas para su propio interés, solicitando en todo caso la autorización reglamentaria a tales fines al órgano municipal competente.
Esta información tendrá carácter restringido y confidencial para el peticionario, siendo de su exclusiva responsabilidad el incumplimiento de estas condiciones.
Los gastos derivados de la elaboración de la información a que se refieren los apartados anteriores serán abonados por el solicitante, según las exacciones que se establezcan en las ordenanzas reguladoras de los tributos y precios públicos municipales vigentes en cada momento.
La obtención de los documentos referidos a los apartados precedentes no exime de la obligación de obtener las autorizaciones y licencias que, en su caso, fueran preceptivas.

Art. 31.13. Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a esta empresa para su aprobación. De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Art. 32. ACOMETIDAS

Obligatoriedad de la acometida

1. Ningún inmueble, oficina o vivienda podrá considerarse legalmente habitable ni apto para su uso hasta que no disponga de las instalaciones para la evacuación de aguas residuales, en las condiciones que se establecen en la presente ordenanza.
2. Las aguas residuales en ningún caso podrán ser evacuadas a la red de drenaje superficial, debiendo acometer obligatoriamente a la red de saneamiento.

Autorización de acometida

1. La construcción, reparación o legalización de una acometida a la red de saneamiento, deberá contar con la preceptiva autorización emitida por el órgano ambiental competente. Para la obtención de dicha autorización deberá adjuntarse a la solicitud el correspondiente proyecto de construcción firmado por un técnico competente.
2. Una vez examinada y aprobada la documentación presentada, el citado órgano ambiental emitirá la correspondiente autorización, previo abono de los impuestos y tasas que se establezcan en las ordenanzas reguladoras de los tributos y precios públicos municipales vigentes en cada momento.

Potestad planificadora municipal

1. El punto de acometida de la finca con la red de saneamiento municipal será establecido por los Servicios técnicos municipales, en función de las infraestructuras y necesidades de planificación urbanística existentes.
2. En aquellas calles donde exista más de una alcantarilla municipal, las acometidas de nueva ejecución conectarán a las que designe el Ayuntamiento. Asimismo, en aquellas ya existentes, el Ayuntamiento podrá trasladar a su costa, y previo conocimiento de la propiedad interesada, una acometida conectada a una alcantarilla a otra existente, o modificar sus condiciones constructivas si las necesidades urbanísticas sí lo exigieran.

Singularidad de la acometida

No se autoriza la construcción de más de una acometida por finca, salvo casos excepcionales tras informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Individualidad de la acometida

1. Cada finca deberá tener su red de desagüe con acometida independiente a la red municipal, no consintiéndose el establecimiento de servidumbres de una finca a otra, aunque las contiguas fueran del mismo dueño.
2. Podrá, no obstante, autorizarse una sola acometida para varios edificios, que constituyan un conjunto urbanístico, cuando se den las siguientes condiciones:

a) Exista una red horizontal de saneamiento común a varias fincas, y discurra en su totalidad por zonas comunes o espacios no edificados.
b) Se constituya una comunidad de propietarios para la conservación y mantenimiento de dicha red, figurando los coeficientes correspondientes de participación de cada finca.
c) Figure expresamente en la escritura de propiedad de cada vivienda, la existencia de estos servicios comunes, con los coeficientes que les correspondan.

3. El saneamiento de viviendas unifamiliares adosadas se realizará bajo lo preceptuado en el punto 2 del presente artículo.

Requisitos

1. La red particular de evacuación de aguas residuales y pluviales, que compone la acometida particular de alcantarillado de toda finca urbana, constará de una conducción principal que transporte todas las aguas residuales directamente desde un pozo principal de la finca hasta la red municipal de alcantarillado.
2. El pozo principal de la finca estará enclavado en su interior, en un patio, garaje o zaguán o sitio análogo de fácil acceso y que, en todo caso, deberá tener carácter comunitario en la finca, a los efectos de titularidad. Sus características constructivas deberán ajustarse a las recogidas en la normalización de elementos constructivos de aplicación en el término municipal de Collado Mediano.
3. La profundidad de este pozo será la adecuada para que permita el desagüe al colector municipal por gravedad, pero con una diferencia de cota tal que impida el reflujo hacia el interior de la finca de las aguas circulantes por dicho colector.
4. Cuando las disposiciones especiales de una finca en la planta o plantas de sótanos, aparcamientos, huecos de ascensores o cualesquiera otras, no permitan acometer las aguas directamente a la alcantarilla o colector general por gravedad, la propiedad correspondiente deberá elevar las aguas hasta el pozo principal de la finca, que estará ubicado en las mismas condiciones establecidas en el punto 2 de este artículo y a una cota de la rasante de la alcantarilla general receptora suficiente para poder garantizar una pendiente comprendida entre el dos por ciento (2 %) y el cuatro por ciento (4 %), en la conducción.
5. En la memoria y planos que acompañen a la solicitud de licencia se detallará la disposición especial que haya de adoptarse para la elevación de las aguas que, en todo caso, deberá disponer de dispositivo antirretorno.
6. La conducción constituyente de la acometida, deberá estar construida por tubos de material normalizado y homologado por el Ayuntamiento. Dichos tubos tendrán un diámetro nominal de treinta (30) centímetros.
7. Si a juicio del técnico encargado de la dirección facultativa de las obras fuese necesario el empleo de diámetros mayores, se hará constar en la memoria explicativa del proyecto, justificando las causas que obliguen a dicho aumento y el uso a que se

ha de destinar la construcción, requiriéndose aceptación expresa por parte de los servicios técnicos municipales competentes.

8. La conducción tendrá una pendiente uniforme de dos centímetros por metro (2 %) como mínimo, y de cuatro centímetros por metro (4 %) como máximo.
9. En cuanto a su dirección, será rectilínea y no formará ángulo agudo en el sentido aguas abajo de la alcantarilla receptora.
10. Cuando la tubería atraviese un muro, deberá ser protegida por medio de un arco de descarga o por un pasamuros resistente, dejando siempre una holgura o junta adecuada que evite el contacto directo de la semisección superior del tubo con el muro.
11. La conducción se realizará a cielo abierto, siempre que la rasante en todo su recorrido no supere los cuatro metros y medio (4,50 m), referida a la rasante viaria o del terreno definitivo. Circunstancialmente, será preceptiva la construcción de una galería visitable, en las condiciones indicadas en el punto siguiente, siempre que la densidad de servicios existentes, la distribución de los mismos o cualquier otra circunstancia así lo exigiera. La adopción de cualquier otro sistema constructivo tanto para la ejecución de nuevas acometidas de alcantarillado, como para el acondicionamiento y reparación de las existentes, en su caso, estará sujeta a la previa autorización municipal.
12. Cuando la rasante del ramal o conducción principal discurra a una profundidad superior a la indicada en el punto anterior, la conducción deberá ir alojada en una galería visitable, de sección uniforme, o en su caso, en una conducción semicircular construida en la solera de la misma galería.
13. Cuando la sección de la alcantarilla general receptora no sea visitable, la conexión del ramal o conducción principal deberá efectuarse preceptivamente en un pozo de registro de dicha alcantarilla, bajo las condiciones de trazado indicadas en el punto 8 del presente artículo.
14. En el caso de que la sección del colector general receptor sea visitable, las condiciones constructivas de la conducción principal deberán ajustarse a las indicadas en el punto 11 del presente artículo. Circunstancialmente, si la profundidad no supera los cuatro metros y medio (4,5), podrá construirse como se especifica en el punto 10, en función de los criterios de los Servicios técnicos municipales.
15. En el punto de desagüe del ramal o conducción principal a la alcantarilla receptora, deberá establecerse una diferencia de alturas comprendida entre cuarenta centímetros (40 cm) y ochenta centímetros (80 cm), medida desde la generatriz interior e inferior de la tubería afluente hasta la correspondiente en la semisección horizontal de la tubería receptora, o hasta la rasante del andén del colector receptor, en su caso.
16. Cualquier desagüe a la red de alcantarillado de elementos situados en los espacios públicos, tales como fuentes públicas, registros e instalaciones inherentes a los servicios de distribución de compañías suministradoras y explotadoras y

cualesquiera que lo precisasen, se ajustarán a las condiciones constructivas establecidas esta normativa.

Obligación de conservación por los particulares

1. Es obligación de la propiedad de los inmuebles mantener las acometidas de alcantarillado en perfecto estado de funcionamiento y conservación.
2. Si por incumplimiento de esta obligación se produjera una rotura con repercusión o no en la vía pública y peligro de insalubridad, el Ayuntamiento podrá actuar en ejecución sustitutoria.
3. Los particulares serán responsables de los daños que se produzcan como consecuencia de la instalación de las acometidas que no cumplan con lo dispuesto en la presente ordenanza

Art. 33. SUPERVISIÓN E INSPECCIÓN

Obras que afectan a la red de saneamiento

Las obras en el subsuelo que afecten a la red de saneamiento sean de desvío, entronque o cualquier otro tipo tendrán que ser sometidas por el promotor de las mismas a la aprobación por el Ayuntamiento, que podrá ejercer el control de la correcta ejecución de las mismas.

Obras en la vía pública que afecten al drenaje superficial

Las obras en la vía pública que afecten al drenaje superficial o a la red de alcantarillado deberán ser puestas en conocimiento del Ayuntamiento para que informe sobre la idoneidad de la solución propuesta, así como de las obras realizadas.

Inspección de acometidas

1. Sin perjuicio de las inspecciones que se lleven a cabo por los servicios municipales competentes, cuando un usuario de la red de saneamiento municipal denuncie la existencia de incidencias supuestamente relacionadas con la red o con su acometida particular, los servicios técnicos del órgano ambiental competente llevarán a cabo la inspección que proceda.
2. Si de la inspección realizada a instancia de un usuario de la red se comprobase la existencia de deficiencias no imputables a la red municipal o a otras infraestructuras urbanas y sí a una acometida particular, los servicios técnicos municipales elaborarán el informe correspondiente y se procederá a efectuar requerimiento al titular de la acometida ordenando la oportuna reparación. En este caso, los gastos que se ocasionarán con motivo de la inspección realizada por los servicios municipales serán de cuenta del titular de la acometida, según las exacciones que se

establezcan en las ordenanzas reguladoras de los tributos y precios públicos municipales vigentes en cada momento.

Art. 34. AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS

1. Se consideran aguas residuales domésticas las generadas como consecuencia de la actividad diaria de los individuos que constituyen una población. Para tener la consideración de domésticas, la calidad tipo de dichas aguas se ajustará a los siguientes parámetros:
   pH: de 6,5 a 9,5 unidades de pH
   DBO5 < 350 mg/l de O2
   DQO < 700 mg/l de O2
   DQO/DBO5 < 2
   SS < 320 mg/l
   Aceites y grasas < 120 mg/l
   Temperatura < 30º C

2. Como norma general queda autorizado el vertido al sistema integral de saneamiento de todas las aguas residuales domésticas, siendo responsable del mismo la persona física o jurídica que lo efectúe.

3. No deberán evacuarse con las aguas residuales domésticas sustancias tóxicas, nocivas o inhibidoras de los procesos biológicos de depuración, ni tampoco aquellas que puedan dar lugar a gases o atmósferas tóxicas, nocivas, inflamables o explosivas al entrar en contacto con la red de saneamiento. En todo caso, la concentración de cada uno de estos elementos o compuestos químicos en el agua será inferior a los límites establecidos en el Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se modifican los Anexos de la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, o normativa que lo sustituya.

Acometidas a la red de saneamiento

1. Toda vivienda dispondrá de un sistema de evacuación de aguas residuales. Si se trata de zona urbanizada, dicho sistema estará conectado al saneamiento municipal a través de la acometida correspondiente.

2. Si en la zona donde se ubique la vivienda se dispusiera de alcantarillado separativo, se establecerán dos acometidas independientes: una para aguas pluviales y otra para las aguas residuales.

3. Cuando la edificación se encuentre en zona no urbanizada, y la red de saneamiento posible más próxima diste más de 80 m. de la vivienda, o su construcción suponga un coste desproporcionado debido a obstáculos naturales, cruce con vías de comunicación o servicios públicos, se permitirán sistemas de depuración individuales con aplicación posterior del efluente al terreno, siempre que se cuente con la expresa

autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, organismo de cuenca competente.

4. Los promotores y contratistas de la obra que se pretenda ejecutar deberán aportar, junto con la memoria del proyecto, un anejo de saneamiento. En el procedimiento de tramitación de licencia urbanística de nueva planta, con carácter previo al inicio de las obras, será preceptivo el informe vinculante del servicio competente en materia de saneamiento.

5. La Administración municipal podrá proceder, en cualquier momento, a la inspección de la acometida de saneamiento de toda finca situada en el término municipal, al objeto de comprobar su estado o condiciones de funcionamiento.

6. Si, como consecuencia de esta inspección se detectaran anomalías que deban ser subsanadas por la propiedad, se requerirá a la misma para que proceda a su reparación, fijando un plazo para la ejecución de los trabajos.

Reducción de la contaminación en origen

1. Queda prohibido el uso de trituradores para eliminar restos de comida con objeto de reducir en la medida de lo posible la carga contaminante aportada a las aguas residuales domésticas y en particular la incorporación de productos sólidos.

2. Los disolventes, decapantes, restos de pintura, aceites minerales, gasolina u otros derivados del petróleo, o cualquier otra sustancia que no forme parte del uso doméstico habitual calificada por la legislación vigente como tóxica o peligrosa, tampoco podrán ser eliminados a través de la red de saneamiento, debiendo los usuarios depositarlos un "Punto limpio".

Art. 35. AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES

Art. 35.1. Regulación

1. Se consideran aguas residuales industriales las procedentes de los procesos propios de la actividad de las instalaciones industriales que utilicen el sistema integral de saneamiento para la evacuación de sus efluentes.

2. Los efluentes que, aun procediendo de establecimientos industriales, cumplan con los requisitos de calidad fijados en el artículo anterior, se considerarán asimilables a aguas residuales domésticas, a los efectos previstos en la presente ordenanza.

Regulación de los vertidos

La descarga de vertidos industriales a la red de saneamiento municipal se ajustará a lo previsto en la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, de 26 de octubre, de vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento y sus normas de desarrollo.

Identificación industrial y solicitud de vertidos

Las empresas que generen vertidos deberán cumplir la legislación que les sea de aplicación, y en particular el Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, y la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y sus normas de desarrollo.

La presentación de los impresos de Identificación Industrial y Solicitud de Vertidos cuando proceda, será requisito indispensable para obtener la licencia de actividad.

1. El Ayuntamiento otorgará la autorización de vertido cuando las características del mismo se ajusten a lo previsto en la presente ordenanza y en la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid.

2. La autorización de vertido tendrá un periodo de validez de cinco años, transcurrido el cual deberá ser renovada

Red interior de saneamiento

1. Las industrias de nueva implantación, las ya existentes, así como las que efectúen modificaciones en los locales, cuando sea técnicamente factible, deberán disponer de una red de saneamiento interior para aguas domésticas y pluviales y otra independiente para las aguas de proceso, de forma que éstas últimas puedan ser tratadas separadamente, si fuera necesario.

2. Se establece un plazo máximo de dos (2) años para que las industrias existentes inicien las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, y de tres (3) años para la adaptación total de las mismas.

3. Ambas redes se unirán, después del último punto de incorporación de vertido, en una arqueta común anterior al inicio de la acometida.

4. En el diseño de la red interior de saneamiento de las aguas de proceso, se instalarán válvulas o depósitos de retención que permitan evitar, en caso de derrame accidental, la llegada de los productos vertidos a la red de saneamiento municipal.

Arqueta de control

1. Las aguas de proceso deberán contar con un punto de toma de muestra posterior al tratamiento y antes de unirse a la red de saneamiento municipal.

2. Antes de la acometida, y aguas abajo de la última incorporación de caudales, se establecerá una arqueta de control de fácil acceso desde el exterior, situada a ser posible fuera del inmueble, en terrenos de la propia industria y sin afectar a la vía pública. Esta arqueta quedará claramente identificada y deberá cumplir, en cuanto a forma y dimensiones lo establecido en el Anexo 5 de la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid.

3. Excepcionalmente, cuando la magnitud o potencial peligrosidad de la industria lo aconseje, y previa autorización del servicio municipal competente, podrá situarse la arqueta de control en terreno de uso público, ante la imposibilidad de cumplir con lo estipulado en el apartado anterior. Cuando se den estos supuestos, se colocará una tapa de fundición con resistencia adecuada al peso que deba soportar por el tráfico (personas o vehículos), y dispondrá de un sistema de cierre que impida la manipulación por personal no autorizado. En todo caso la responsabilidad del mantenimiento de la misma será exclusivamente de la industria.

4. Cuando no se prevea la necesidad de instalar aparatos de medición en la arqueta de control de vertidos, podrán reducirse las dimensiones de la misma respecto a lo establecido en el anexo 5 de la Ley 10/1993, a 0,70 x 0,70 m. si es de sección cuadrada, o a 0,70 m. de diámetro si se trata de un pozo. Contará con pates de bajada, el fondo se rematará en forma de media caña con andenes laterales para evitar sedimentaciones y se dispondrán los tubos de entrada y salida de la misma, de tal manera que se produzca un resalto entre ambos igual o mayor de 20 cm. Podrá adoptarse igualmente este tipo de arqueta cuando la acometida del inmueble sea visitable permitiendo colocar en ella los elementos de control.

Actividades industriales ubicadas en inmuebles residenciales

1. Para actividades industriales y de servicios ubicados en inmuebles donde no haya posibilidad de canalizar los vertidos de forma independiente al resto de los usuarios del inmueble, se dispondrá una red interior independiente al descubierto, que recoja únicamente las aguas de proceso y disponga, inmediatamente antes de su incorporación al saneamiento de la finca, de un grifo para toma de muestras y de una llave de paso para cerrar la conducción.

2. Si el proceso industrial de que se trate no genera vertido a la red de saneamiento, aunque manipule productos peligrosos no será precisa la arqueta de control de vertidos, pero deberá acreditarse documentalmente el consumo y la eliminación de los mismos por gestores autorizados.

Toma de muestras

Cuando la red de saneamiento de la industria resulte difícilmente accesible o discurra a gran profundidad, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de una bomba de forma permanente para el control de vertidos.

Acometidas múltiples

Cuando una misma industria disponga de varias acometidas a la red de saneamiento, todo lo dispuesto en los artículos anteriores será aplicable a cada una de ellas, considerándose cada punto de vertido como un caso independiente, aunque correspondan todos a una única propiedad. Se adjuntarán a la solicitud de autorización, tantas caracterizaciones como puntos de vertido existan y se incluirá un plano de las instalaciones, donde se reflejen los sectores de la empresa que desaguan por cada punto.

Art. 35.2. Tipo de vertidos industriales

Clasificación de vertidos industriales

Los efluentes generados por las industrias se clasifican en vertidos prohibidos y vertidos tolerados.

Vertidos prohibidos

Son vertidos prohibidos los incluidos en el anexo I del Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, por el que se modifican los anexos de la Ley 10/1993.

Vertidos tolerados

1. Son vertidos tolerados todos lo que no se encuentren contemplados en el artículo anterior, si bien se establecen unas limitaciones generales, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación, se incluyen en el anexo II del Decreto 57/2005, de 30 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de 30 de junio, por el que se modifican los anexos de la Ley 10/1993.

2. En todo caso queda prohibida la dilución para conseguir niveles de concentración que posibiliten su evacuación al sistema integral de saneamiento.

Caracterización del vertido

Todas las industrias que estén obligadas a solicitar autorización de vertido según la presente normativa, presentarán junto con dicha solicitud, una caracterización del efluente en el momento que, a criterio del órgano ambiental competente, sea el más representativo del

vertido de la actividad industrial. Los análisis necesarios para la caracterización del vertido serán efectuados por un laboratorio acreditado.

Pretratamiento de los vertidos

Si el resultado de dicha caracterización indicara que se sobrepasan los límites establecidos en el anexo II del Decreto 57/2005 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, la empresa solicitante deberá presentar un estudio de tratamiento previo ante el Ayuntamiento, donde consten como mínimo los siguientes datos:

a) caudal a tratar y proceso industrial que lo genera.
b) composición del agua bruta antes del tratamiento.
c) características del tratamiento de depuración propuesto, indicando: caudales tratados, procesos empleados, diagrama de la instalación, tiempos de retención en cada proceso, rendimientos esperados y calidad del efluente, reactivos empleados, características de los lodos producidos y procedimiento de eliminación final de los mismos, plazo de ejecución así como cualquier otro dato que permita evaluar la efectividad de la solución propuesta.

Plazos

1. El plazo para la presentación de dicho estudio será de tres (3) meses, contados a partir del momento en que el órgano ambiental competente comunique al interesado la obligación de realizar pretratamiento de los vertidos. Durante dicho periodo, y hasta que se normalice la situación, el Ayuntamiento podrá restringir aquellos procesos industriales que considere generadores de contaminación o incluso prohibir totalmente el vertido, cuando puedan producirse situaciones de inminente gravedad como consecuencia de los vertidos.

2. En el plazo de tres (3) semanas desde la presentación del estudio indicado, el Ayuntamiento informará la solicitud, estableciendo, en su caso, las medidas necesarias y fijando el nuevo plazo para la ejecución y puesta en marcha de la instalación. Una vez comprobado el buen funcionamiento de la misma, se expedirá la preceptiva autorización de vertido.

3. La empresa autorizada vendrá obligada a mantener en funcionamiento las instalaciones de pretratamiento, así como a disponer de los elementos de control y análisis periódicos que se indiquen en la autorización.

Vertidos accidentales

1. Si durante el funcionamiento de la industria se produjera un vertido accidental, o un fallo en las instalaciones de tratamiento previo, que provoque una calidad de vertido no autorizada, la empresa tomará las medidas adecuadas para minimizar el daño, y

dará comunicación inmediata del suceso al Ayuntamiento, así como a la Comunidad de Madrid.

2. En las 48 horas siguientes al suceso, presentará un informe detallado de lo ocurrido, medidas tomadas para controlarlo y posibles acciones para evitar su repetición, ante el Ayuntamiento y ante la Consejería competente en materia de medio ambiente de la Comunidad de Madrid.

3. En todo caso y, sin perjuicio de las sanciones en que pudiera incurrir, la industria que produzca un vertido accidental incontrolado, vendrá obligada al abono de las indemnizaciones por daños y perjuicios establecidas por la legislación vigente.

Asociaciones de usuarios

1. Cuando varias industrias se agrupen en un mismo inmueble o zona industrial, se podrá efectuar el vertido conjunto de todas ellas en las mismas condiciones que si se tratara de una sola. En tal caso podrá constituirse una asociación de usuarios, sin perjuicio de que la responsabilidad de las características del vertido y de los daños que pudieran producirse corresponderá, tanto a la asociación de usuarios como a cada uno de ellos solidariamente. Se procederá del mismo modo si se optara por establecer un pretratamiento común para varios usuarios.

2. Cada usuario presentará el documento de Identificación Industrial de forma independiente, haciendo constar en la misma la circunstancia de la asociación.

Art. 35.3. Control e inspección de vertidos industriales

Control de vertidos industriales

La calidad del efluente se determinará mediante la toma y análisis de muestras del efluente industrial antes de su incorporación a la red de saneamiento municipal.

Toma de muestras y análisis

1. Los procedimientos a seguir para la toma y distribución de la muestra, serán los indicados en el capítulo V del Título II de la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid y normativa de desarrollo.

2. Las técnicas a utilizar para el análisis de los distintos parámetros en el vertido serán las que se recogen en el Anexo 4 del Decreto 57/2005 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. No obstante, podrán utilizarse otras técnicas analíticas siempre que se cumplan los criterios de

exactitud, precisión y límite de detección fijados en dicho anexo y se trate de métodos normalizados a escala europea, nacional o internacional.

Autocontrol de los vertidos industriales

1. El titular de dicha autorización municipal para los vertidos, quedará obligado a tomar las muestras y a efectuar los análisis que se especifiquen en la misma, como sistema de autocontrol de la calidad de los vertidos. Los resultados analíticos obtenidos habrán de conservarse en la empresa durante un período mínimo de tres (3) años, quedando a disposición de los servicios municipales de inspección.

2. Las muestras de autocontrol serán analizadas por un laboratorio acreditado y sus resultados se enviarán al Ayuntamiento, con los intervalos de tiempo que se establezcan. Serán siempre muestras compuestas que correspondan a una jornada completa.

Deber de colaboración

Los titulares de la actividad están obligados a facilitar la labor inspectora de los servicios municipales de inspección, permitiendo el acceso a las instalaciones que generen efluentes industriales. No se precisará notificación previa cuando la inspección se efectúe durante el horario de trabajo de la empresa.

Esta designará una persona responsable para atender a los inspectores.

Contenido de las inspecciones

La inspección podrá abordar los siguientes puntos:

a) Comprobación del estado de la instalación y del funcionamiento de los instrumentos que para el control de los efluentes se hubieran establecido en la Autorización de vertido.
b) Muestreo de los vertidos en cualquier punto de las instalaciones que los originan.
c) Medida de los caudales vertidos y determinaciones analíticas "in situ".
d) Comprobación de los caudales de abastecimiento y autoabastecimiento.
e) Comprobación del cumplimiento del usuario de las condiciones y requisitos establecidos en la autorización de vertido, así como de las restantes obligaciones incluidas en la presente ordenanza.
f) Inspección de la red de saneamiento interior de la industria, especialmente las que recojan las aguas de proceso y comprobación de la existencia de elementos de seguridad que impidan la llegada de contaminantes a la red municipal, en caso de vertido accidental.

g) Comprobación del cumplimiento de las restantes obligaciones, en materia de vertidos, contempladas en la presente ordenanza.
h) Cualquier otra que resulte necesaria para el correcto desarrollo de la labor inspectora.

Actas de Inspección

De cada inspección se levantará acta por triplicado. El acta será firmada conjuntamente por el inspector actuante y el titular de la instalación o persona delegada al que se hará entrega de una copia de la misma, sin que esta firma implique necesariamente conformidad con el contenido del acta.

Suspensión de vertidos

En las circunstancias previstas en la Ley 10/1993 sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, el Ayuntamiento podrá ordenar motivadamente la suspensión inmediata del vertido de una instalación industrial.

Art 36. RECURSOS HÍDRICOS ALTERNATIVOS

Se entiende por recursos hídricos alternativos los aprovechamientos de:
a) Agua regenerada procedente de las estaciones depuradoras del sistema de saneamiento de la ciudad.
b) Las aguas procedentes de sistemas de captación y almacenamiento de aguas pluviales o de captación de aguas subterráneas.

Usos de los recursos hídricos alternativos

Los recursos hídricos alternativos podrán tener alguno de los siguientes usos:
a) Riego de zonas verdes, incluidos parques públicos y privados y áreas deportivas.
b) Baldeo de viales.
c) Limpieza de contenedores de recogida de basura.
d) Llenado de láminas ornamentales de agua.
e) Aportación a cauces de arroyos urbanos.
f) Usos industriales.
g) Otros usos contemplados en la legislación vigente aplicable.

Aprovechamiento de agua regenerada

1. Las redes de agua regenerada, así como la de recogida de aguas pluviales y grises, deberán ser en todo momento independiente de la de agua potable, no existiendo posibilidad alguna de conexión entre ellas. Estas redes dispondrán de sistemas de

almacenamiento y tratamiento que garanticen el mantenimiento de su calidad hasta el momento de su utilización.

2. Las conducciones de agua potable deberán estar lo suficientemente separadas para evitar que filtraciones o pérdidas de agua regenerada puedan entrar por fisuras a las tuberías de agua potable.

Especificaciones de las instalaciones de agua regenerada

En cualquier instalación de agua regenerada, para un uso correcto dela misma, s han de cumplir las especificaciones que se citan a continuación:

a) Las tuberías y accesorios se fabricarán en color violeta (PANTONE 2577U ó RAL 4001) al igual que los aspersores.
b) Todas las válvulas, grifos y cabezales de aspersión deberán además, estar marcados adecuadamente con objeto de advertir al público que el agua no es potable, debiendo ser además de un tipo que sólo permita su utilización por el personal autorizado.
c) Las tuberías y las tapas de las arquetas tendrán una leyenda fácilmente legible "AGUA REGENERADA. AGUA NO POTABLE".
d) Deberá existir un archivo actualizado de planos y especificaciones de las distintas tuberías existentes en la zona de utilización, siendo responsables de la realidad física de su contenido los firmantes de los proyectos y de los certificados finales de obra, en el caso de que lo construido no se ajustara al contenido de dichos planos.
e) Se utilizarán aspersores de tipo emergente bajo el efecto de la presión, que permanecen tapados a nivel del suelo cuando están fuera de servicio.
f) Las fuentes de agua potable deberán estar protegidas de los aerosoles de agua regenerada que puedan caer directamente o por acción del viento.
g) Cualquier zona frecuentada por el público deberá disponer de un número adecuado de fuentes de agua potable. En estas zonas, los puntos de suministro de agua regenerada estarán dotados de dispositivos de cierre que eviten el libre acceso del público a la misma.
h) Todos los elementos de las instalaciones de agua regenerada, deberán ser inspeccionados regularmente, a fin de cumplir las exigencias del Real Decreto 865/03 sobre criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
i) Los aerosoles generados por los aspersores no podrán alcanzar de forma permanente a los trabajadores, ni vías de comunicación asfaltadas o áreas habitadas, estableciendo de ser preciso, obstáculos o pantallas que limiten la propagación. Los aspersores a utilizar serán de corto alcance o baja presión.
j) El diseño de los puntos de carga de agua regenerada para el uso de los servicios municipales deberá cumplir las exigencias que en cada momento marque el órgano ambiental competente.

Normas de uso del agua regenerada

Los usuarios de agua regenerada deben de respetar una serie de normas que aseguren que se está realizando un uso adecuado de la misma con total garantía para la salud pública, y que son:

a) El público y usuarios serán informados mediante carteles indicativos, que se está utilizando agua regenerada no potable para el riego.
b) El riego por aspersión debe hacerse preferentemente de noche o cuando las instalaciones estén cerradas al público.
c) Además, deberá programarse de modo que las plantas dispongan del tiempo suficiente para secarse antes de que los usuarios tengan acceso a la zona regada.
d) El riego deberá controlarse de modo que se minimice el encharcamiento y se asegure que la escorrentía superficial queda confinada en el propio terreno.
e) Los empleados que puedan entrar en contacto con el agua regenerada, deberán ser instruidos en el adecuado manejo de este recurso, debiendo hacerse hincapié en las condiciones higiénicas a guardar tanto durante la realización del servicio como a la finalización del mismo.

Condiciones de suministro

1. El Ayuntamiento suministrará el volumen diario concedido en la autorización con el caudal instantáneo que estime conveniente.
2. El usuario no tendrá derecho a indemnización alguna cuando el Ayuntamiento no pueda suministrar el volumen diario autorizado en los supuestos de causa mayor o que el usuario tenga el deber jurídico de soportar.

Criterios de calidad de las aguas regeneradas

Hasta la entrada en vigor de legislación específica de carácter nacional, la calidad de las aguas regeneradas para riego u otros usos deberá cumplir los criterios establecidos los Anexo I, II y III del Plan Hidrológico del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664/1998 de 24 de Julio.

Control de calidad del agua regenerada

1. El Ayuntamiento será responsable de garantizar la calidad exigida por la legislación aplicable vigente en los puntos de suministro.
2. Será responsabilidad del usuario el control de la calidad de agua regenerada en su instalación y cumplir con los requisitos de número de muestras y parámetros analizados que exija la normativa vigente.
3. El Ayuntamiento realizará inspecciones periódicas de las instalaciones en cuanto a su equipamiento, cumplimiento de normas de uso y calidad del agua, imponiendo en su caso sanciones e incluso anulación de la autorización concedida.

Aguas grises y pluviales. Usos autorizados

La utilización de aguas grises recicladas y el aprovechamiento de aguas pluviales por parte de particulares queda restringido al riego de zonas verdes, estando expresamente prohibido el riego por aspersión. Los sistemas de reciclado y/o aprovechamiento de aguas serán sometidos a informe vinculante del órgano ambiental competente.

Mantenimiento de los sistemas de reciclado o aprovechamiento de aguas

1. El titular jurídico del inmueble y subsidiariamente el usuario del mismo será el encargado de mantener las instalaciones de reciclado o aprovechamiento de recursos hídricos alternativos en perfecto funcionamiento. Se establecerá la obligatoriedad de reponer los filtros y componentes del sistema de tratamiento cuando se acabe su vida útil y la necesidad de llevar a cabo un correcto mantenimiento de todos los elementos de la instalación.
2. Los servicios técnicos municipales podrán controlar la correcta instalación y el buen funcionamiento de los sistemas de reutilización, realizando inspecciones y tomando las medidas oportunas en caso de que no se ajuste a lo establecido.

Sujeción a autorización

El uso de los recursos hídricos alternativos gestionados por el Ayuntamiento requerirá autorización por parte del órgano ambiental competente.

Art. 37. SUMINISTRO DE ENERGÍA

1. **Conexiones y cálculo**

   Las conexiones y cálculo de las redes de baja tensión se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, Instrucción MI BT 001 y R.D. 842/2002, de 2 de agosto, del Reglamento electrotécnico para baja tensión, revisión vigente desde 30 de junio de 2015.

2. **Disposición del tendido de media tensión**

   Sólo se admite tendido aéreo en suelo no urbanizable. En suelo urbano discurrirá baja las aceras con las protecciones reglamentarias. La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano requerirá la transformación de los tendidos aéreos que existiesen, en redes subterráneas o el desvío del tendido por suelo no urbanizable.

3. Centros de transformación

Los centros de transformación deberán localizarse en terrenos de propiedad privada, que en su caso podrán cederse a las compañías suministradoras. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales adecuados, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan; en este caso, la utilización se realizará en precario, hasta tanto pueda trasladarse a un lugar adecuado.

4. Cruzamientos, proximidades y paralelismos de cables subterráneos
La disposición de líneas eléctricas de alta tensión cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, de condiciones técnicas y garantías de seguridad, en particular lo dispuesto en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT 07, Líneas Aéreas con Conductores Desnudos, Epígrafe 5.12, paso por zonas.

5. Soterramiento de instalaciones eléctricas

En el caso de que sean necesarias instalaciones eléctricas, se atenderá a las condiciones técnicas establecidas por la normativa vigente (Real Decreto 1432/2008, Decreto 40/1998) y en la medida de lo posible, favorecer el soterramiento del mayor número de tendidos con independencia de la clase de suelo.

Art. 38. ILUMINACIÓN

1. Las instalaciones de alumbrado exterior cumplirán las condiciones del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior (REEIAE) del Comité Español de Iluminación, así como las condiciones del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT). Los Apartados siguientes constituyen solo una parte de esas condiciones, y deben tomarse como apoyo a la consulta de los Reglamentos citados.
2. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que la potencia instalada, por unidad de superficie, de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado en calzada y aceras (1 W/m²). No obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados, podrá llegarse a potencias instaladas, por unidad de superficie, de uno coma cinco vatios por metro cuadrado (1,5 W/m²). En todos los proyectos se incluirá el cálculo del anterior coeficiente de potencia instalada. No podrá aprobarse ningún proyecto que carezca del mismo y del correspondiente estudio justificativo cuando se supere el vatio por metro cuadrado (1 W/m²).
3. Con la finalidad de ahorrar energía, las instalaciones de alumbrado exterior se proyectarán con dispositivos o sistemas para regular el nivel luminoso, en periodo nocturno de actividad reducida, salvo que por razones de seguridad, características del ámbito o por interés público, a justificar en el proyecto, no resultara

recomendable efectuar variaciones temporales o reducción de los niveles de iluminación, conforme al REEIAE.

Niveles de iluminancia

El proyecto fijará como mínimo los valores de los siguientes parámetros fotométricos:

a) Iluminancia media en servicio.
b) Uniformidad media.
c) Iluminancia media en servicio y uniformidad media con sistema de regulación del nivel luminoso, para horario de niveles reducidos, en caso de proyectarse la instalación con estos sistemas.

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios, se fijarán en instalaciones nuevas y para cada vía urbana según los criterios indicados en la instrucción ITC-EA-02 del REEIAE y según los niveles de referencia indicados en el cuadro siguiente. Los valores de luminancia pueden convertirse en valores de iluminancia tomando como valor medio equivalente una candela / metro cuadrado igual a quince lux (1 cd/m2= 15 lux).

NIVELES DE REFERENCIA DE ILUMINACIÓN MEDIA EN SERVICIO INSTALACIONES DE ALUMBRADO VIAL FUNCIONAL

(Referente al viario en Collado Mediano)

JERARQUÍA VIARIA	TIPO DE VIA O ÁREA	ILUMINANCIA MEDIA EN SERVICIO(lux) Mínima	Máxima	COEFICIENTE UNIFORMIDAD MEDIA MÍNIMO
Vía Local Colectora (20.000>IMD>7.000)	Calzadas de calles locales y residenciales	13	20	0,4
Vía Secundaria (IMD<7.000)	Calzadas de calles de marcado carácter local	10	13	0,4

NIVELES DE REFERENCIA DE ILUMINACIÓN MEDIA EN SERVICIO INSTALACIONES DE ALUMBRADO VIAL AMBIENTAL

TIPODEAREA	ZONA	ILUMINANCIA MEDIA EN SERVICIO (lux) Mínima - Máxima		COEFICIENTE UNIFORMIDAD MEDIA MÍNIMO
Vías urbanas de baja velocidad con soportes de 4-5m de altura	Casco antiguo y vías comerciales	15	22	0,3
Aceras y espacios peatonales	Casco antiguo y vías comerciales	15	Estudio específico	Estudio específico
	Zona de flujo alto de peatones	15	20	0,4
	Zonadeflujobajodepeatones	10	13	0,2
Parques y jardines	Paseos Plazas y zonas estanciales	7	10	-
	Focos de especial interés	7	15	0,2
		10	Estudio específico	Estudio específico
Pasarelas peatonales		15	30	0,4
Aparcamientos en superficie		10	15	0,4
Carriles bici	Independientes de calzada	10	15	0,2
	Integrados en calzada u otras áreas.	Mismo nivel de la vía o área en que se encuentre		-

Para iluminación de los itinerarios peatonales accesibles se dispondrá de un nivel de iluminación de 20 lux de acuerdo con la orden VIV/561/2010 de 1 de febrero de 2010.

En los Proyectos de todas las instalaciones de alumbrado exterior se tendrán en cuenta tanto el consumo de energía, como las medidas a adoptar para reducir al mínimo la contaminación lumínica (tipos de luminaria, flujos máximos emitidos al hemisferio superior, etc).

En parques y jardines sólo se iluminarán las zonas de paseo y estanciales más importantes. Los circuitos correspondientes a estas zonas deberán independizarse del resto del alumbrado de viales, para que puedan tener distinta programación de funcionamiento.

Se reforzará el alumbrado para los pasos de peatones conforme a lo establecido en la ITC EA 02.3.3 del REEIAE y al Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Decreto 13/2007 de 15 de marzo de la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente, podrán adoptarse las recomendaciones sobre niveles de iluminación en calles, sendas peatonales y espacios libres, de la Guía Técnica de Aplicación para la Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior: Niveles de Iluminación (Instrucción Técnica Complementaria EA – 02 del Ministerio de Industria, Energía y Turismo de mayo 2013.

Soportes

Por razones de seguridad, los puntos de luz se situarán siempre a una altura mínima de 3,20 metros del nivel del pavimento, salvo los de Instalaciones Singulares.

Como norma general, para las vías urbanas y salvo en casos debidamente justificados, la altura de los soportes para fuentes de luz será la adecuada a la tecnología de iluminación que se adopte, que actualmente se basa en diodos LED (light-emitting diode).

Instalaciones singulares

Se entiende por Declaración de Singularidad la resolución adoptada por el Ayuntamiento permitiendo la instalación de elementos de mobiliario urbano y alumbrado exterior no homologados, por concurrir en una actuación o emplazamiento, circunstancias relevantes desde el punto de vista paisajístico, cultural artístico, histórico o de cualquier otra índole.

La solicitud de declaración de singularidad se dirigirá al Ayuntamiento y seguirá el procedimiento administrativo indicado en la normativa aplicable en materia de mobiliario urbano.

Se consideran instalaciones singulares de alumbrado exterior, aquellas cuyos soportes (candelabros, columnas o brazos) y luminarias pueden tener formas, dimensiones y materiales que no figuran entre las normalizadas. El resto de los elementos que componen la instalación como canalizaciones, red eléctrica, centros de mando, etc, deberán cumplir los artículos de seguridad de energía eléctrica que les afectan.

Redes de distribución

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se diseñarán de acuerdo con lo que establece el REBT, y en especial la Instrucción ICT-BT-09 relativa a este tipo de instalaciones.

Las Instalaciones de Alumbrado Exterior se realizarán mediante redes de alimentación en baja tensión subterráneas, sobre fachadas o aéreas, siguiendo este orden de prioridad.

Las redes aéreas se ejecutarán únicamente para instalaciones provisionales o cuando, por causas justificadas, no sea posible la alimentación con líneas subterráneas o sobre fachada. En estos casos dichas redes se ejecutarán únicamente con conductores aislados a mil voltios (1.000 V).

Todas las instalaciones se diseñarán para una tensión de servicio de cuatrocientos voltios (400 V), con las excepciones imprescindibles debidamente justificadas y siempre con neutro, y conductor de protección.

Condiciones de seguridad

Todo el material de las instalaciones deberá cumplir las normas de seguridad que le son de aplicación, y en concreto el marcado CE según Reales Decretos 7/88 “Exigencias de seguridad del material eléctrico”, R.D. 444/1994 “Requisitos de protección, relativos a compatibilidad electromagnética de equipos, sistemas e instalaciones” y R.D. 154/95 “Exigencias del marcado CE” y R.D. 1801/2003 de 26 Diciembre de 2003 sobre Seguridad General de los Productos.

En cualquier caso, las infraestructuras eléctricas deberán adecuarse al Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Le será de aplicación la ley 10/1998 de 21 de Abril de Residuos y el R.D. 208/2005 Gestión de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos.

En instalaciones temporales de fiestas y/o Navidad se aplicará la parte correspondiente del REBT y del REEIAE y se exigirá al instalador autorizado la legalización de la instalación.

Art. 39. GAS Y OTROS SERVICIOS

1.- La instalación de gas se adecuará a los planes de distribución de la compañía autorizada. Actualmente, ésta es Gas Natural redes GLP, SA, actual distribuidor y titular de la red de gas licuado de petróleo.

2.- Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las Compañías Suministradoras.

3.- Torres de Refrigeración: El Ayuntamiento deberá notificar al Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad, la instalación de torres de refrigeración, y aplicar las medidas de vigilancia y control del programa de mantenimiento higiénico-sanitario de las misas, conforme al R.D. 865/2003 de 4 de julio por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de legionelosis. Los titulares y las empresas instaladoras de torres de refrigeración y condensadores evaporativos están obligadas a notificar a la administración sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública), en el plazo de un mes desde su puesta en funcionamiento, el número y características técnicas de éstas.

Art. 40. ACCESIBILIDAD

Es obligatorio cumplir con la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas, incluyendo la normativa municipal señalada en el Artículo 47 de estas Normas Urbanísticas Generales.

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

Art. 41. PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO PRINCIPAL

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste. Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo principal o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Art. 42. HALLAZGOS DE INTERÉS

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se estará a lo dispuesto en el artículo 31 de la LPHCM.

Art. 43. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno
b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego
c) Protección de plantaciones y masas forestales
d) Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc
e) Protección de construcciones, tales como sistemas de cercas, corrales, apriscos, castas de aperos de labranza, etc, que configuren la bondad del paisaje.

Art. 44. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose al contenido del artículo 46 siguiente sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de considerar que no se realizan adecuadamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Art. 45. ARBOLADO Y VEGETACIÓN

1. Los aspectos relativos a las plantaciones, trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización de zonas verdes y parques deberán proyectarse desde una perspectiva unitaria, en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y la situación de Collado Mediano, seleccionando prioritariamente especies autóctonas y de bajo consumo hídrico. Se recomienda evitar la plantación masiva de las especies que más contribuyen a los cuadros alérgicos en la población sensible, y entre otros: plátano, olivo, arizónicas y cipreses, y de especies invasoras como son las mimosas y las acacias.
3. Las especies a utilizar en ajardinamientos, plantaciones, restauraciones, recuperaciones ambientales o reforestaciones, en cualquier clase de suelo, no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras. En general, y salvo casos aislados, se evitará el uso de especies alóctonas, aunque no tengan la condición de invasoras.
4. Los árboles a plantar en alcorques o terrizas del viario se separarán entre 4,0 y 12,0 metros, con profundidad mínima de excavación de 0,60 metros. Se recomienda seleccionar especies que alcancen una altura mínima de tronco de 2,5 metros. Se deberán prever alcorques para plantar árboles en las aceras aun cuando la plantación no esté prevista a corto plazo.
5. Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne al Norte y las de hoja caduca al Sur y Oeste, para proteger de la radiación en verano y permitirla en invierno. Es aconsejable asimismo, la plantación en torno a fachadas al sur de césped y arbustos caducifolios para paliar la absorción de radiación por los paramentos verticales de la edificación.
6. En general, se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la plantación de otros que con iguales o parecidas características tienen más ventajas en ese sentido, tal como por ejemplo, grama en lugar de césped.
7. La promotora de cualquier proyecto que suponga realizar la compensación establecida en el artículo 43 de la ley 16/1995 debe presentar, en la Dirección General de Biodiversidad, y antes de la aprobación definitiva del proyecto a ejecutar, una memoria valorada describiendo las labores de reforestación, especies a introducir, densidad, época, método de repoblación y cuanta otra información sea de interés.

Los terrenos elegidos no deben ser terreno con calificación forestal, señalados en los planos de ordenación de la serie 0.1.- AFECCIONES AMBIENTALES. Y el presupuesto de la reforestación, y el de su mantenimiento al menos durante 3 años, formarán parte del presupuesto total del proyecto.

Art. 46. CERRAMIENTO DE SOLARES Y VALLADO DE FINCAS

1. **Cerramiento de solares**

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 m. de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial indicada en los planos de ordenación.

Al producirse la apertura de nuevas vías, la propiedad de los solares tendrá la obligación de realizar el cerramiento del mismo, en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación de la calle.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo en la alineación oficial, y de acuerdo a las condiciones de las Ordenanza Zonal en cuya zona se ubique. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

2.- Vallado de parcelas

Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine otra cosa en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores:

- Con una parte opaca de altura mínima de 0,5 metros y máxima de 1 metro, pudiéndose llegar mediante protecciones diáfanas, estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales, de cerrajería, o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Por medio de cerramientos opacos en piedra que no formen frentes superiores a 15 metros en zonas de ordenanza Residencial Unifamiliar Grados 1 (parcela 250 m²) y 2 (parcela 500 m²), ni a 30 metros en el resto de las zonas de ordenanza, ni rebasen la altura de dos (2) metros.

En relación con los linderos laterales y posteriores se autorizan cerramientos opacos a base de mampostería, enfoscados, revocados, hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros, medidos en cada punto de la rasante del terreno donde se proyecte, pudiendo llegar hasta los doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento permeable a vistas, pantallas vegetales o de cerrajería.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos potencialmente peligrosos que puedan causar lesiones a las personas, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

Art. 47. SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS

Se aplicarán los capítulos Primero a Décimo, y artículos 9 al 52, de la Normativa de Accesibilidad del Plan Municipal Integral de Accesibilidad de Collado Mediano de 2005, o plan que lo sustituya.

Art. 48. MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

1.- Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc., u ornato: estatuas, fuentes, parterres, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

2.- Para las operaciones de despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, se aplicará la ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones:

- Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.
- Igualmente, los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

Art. 49. ANUNCIOS PUBLICITARIOS

Se cumplirán las condiciones de protección del perfil del núcleo urbano señaladas en el Artículo 41 de PROTECCIÓN DEL PERFIL DEL NÚCLEO PRINCIPAL.

Se prohíbe expresamente:

a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente
b) La publicidad acústica en el exterior de edificaciones, salvo para actuaciones o eventos puntuales que cumplan la normativa vigente (Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contera la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid) y que no perturben la fauna salvaje por ruido.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o considerados de interés por el Catálogo de Protección de Edificios, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose únicamente en planta baja, sobre huecos de fachada, manteniendo el ritmo compositivo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
2. Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en panta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.
3. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parque públicos o privados ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.
4. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o restructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
5. No se permitirán anuncios sobres postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
6. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares) se considerará dentro de la categoría 2 de Usos, Construcciones e instalaciones “fuera de ordenación” del artículo 10, y por tanto quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto dé derecho a indemnización excepto cuando la supresión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edifico con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles circunstanciales por el tiempo que dure el acontecimiento.

Art. 50. SERVIDUMBRES URBANAS

EL Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas privadas que conformen una servidumbre para instalaciones generales o necesarias para el funcionamiento estructural de la ciudad.

CAPÍTULO 8. NORMAS GENERALES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Art. 51. ELEMENTOS CATALOGADOS

En cumplimiento de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (LPHCM), se ha redactado el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, anexo a este Plan General, identificando los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y los criterios para su protección, en concordancia con el Informe Arqueológico- Paleontológico también anexo a este Plan General.

Se enlistan a continuación los elementos susceptibles de protección, según se define en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

Protección Específica, para Bienes del Patrimonio Histórico:

I. Bienes de Interés Cultural (BIC)
II. Bienes de Interés Patrimonial (BIP)
III. Yacimientos Arqueológicos y / o Paleontológicos

Protección General, en virtud del art.2.1 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid que establece que *"Integran el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid los bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial."*

Protección Urbanística, identificados en el Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos, y sin perjuicio de la posible concurrencia con las protecciones Específica y General.

Los bienes incluidos en la categoría de Protección Específica se encuentran definidos en el Catálogo Arqueológico- Paleontológico definido según el modelo INPHIS normalizado por la Comunidad de Madrid, anexo a este Plan General.

Los bienes con Protección Urbanística se incluyen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, anexo a este Plan General, cuya definición y actos permitidos se ajusta a la LPHCM. Se asigna un nivel de protección urbanística en función de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc., que garantiza su preservación.

Además, se han delimitado cuatro áreas de protección de colonias de los años 1930 a 1960, con normativa específica en cada caso:

Colonia El Ramiro
Colonia de Las Dehesas
Colonia Virgen de la Paloma
Colonia de La Fuente

Art. 52. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y DE INTERÉS

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección específica de Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos se ajustarán a la LPHCM. Previa a cualquier actuación o acto sometido a licencia urbanística se deberá hacer una intervención arqueológica, con los procedimientos exigibles y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico, conforme a los trámites siguientes:

1. Solicitar hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Histórico (DGPH).
2. Emisión, en su caso, por la DGPH de Hoja Informativa con directrices de la actuación arqueológica
3. Presentación en DGPH de proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa)
4. Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPH
5. Realización de trabajos arqueológicos
6. Memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación
7. Emisión de informe de la DGPH conforme a dicha Memoria Arqueológica.

CAPÍTULO 9. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE

Art. 53. ALCANCE Y CONTENIDO

Las Normas Generales de Protección del Medioambiente establecen las medidas correctoras para minimizar los impactos que puedan producirse por el desarrollo del Plan General. Se redactan en coordinación con el documento de Evaluación Ambiental Estratégica y en función de los requisitos de los informes de los organismos competentes en materia de medioambiente. Para su aplicación, se organizan en medidas a tomar respecto a los distintos impactos previsibles por:

- Ocupación del Suelo
- Contaminación del Aire, Agua o Suelo

Estas Normas Generales de Protección del Medioambiente son de aplicación en todo el territorio del término municipal.

En el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica se recogen las pautas para proteger adecuadamente el medio ambiente, y las medidas que se deben tomar para paliar los efectos negativos que puede causar el desarrollo del Plan General sobre el Medioambiente. Se enlistan a continuación las medidas a tomar respecto a los impactos estudiados y definidos en el EAE.

Art. 54. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA FLORA Y LA FAUNA SILVESTRES

Art. 54.1. Condiciones generales

1. Preámbulo

Esta normativa se redacta al amparo de la Disposición adicional segunda de la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que establece que "las entidades locales, en el ámbito de sus competencias y en el marco de lo establecido en la legislación estatal y autonómica, podrán establecer medidas normativas o administrativas adicionales de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad".
El Documento aprobado en 2004 sobre Estrategia Española de Conservación Vegetal,[1] en su disposición sobre Planificación e Integración Sectorial, señala que "La ordenación y planificación del territorio son herramientas esenciales para la organización adecuada de las actividades en el espacio y en el tiempo. Los criterios y medidas de conservación vegetal –especialmente los planes de recuperación, conservación o manejo- deberían estar recogidos en todos los instrumentos… hasta en los planes municipales de ordenación urbana."

[1] ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE CONSERVACIÓN VEGETAL 2014-2020. -PRINCIPIOS Y ORIENTACIONES PARA LA CONSERVACIÓN DE LA DIVERSIDAD VEGETAL SILVESTRE EN ESPAÑA- Conferencia Sectorial de Medio Ambiente 9 de junio de 2014 (p. 45).

Medio urbano. [2] Los entornos urbanizados son áreas donde la biodiversidad sufre importantes presiones, que a menudo afectan también seriamente a las áreas periurbanas. Frecuentemente los planes urbanísticos y otros planes o proyectos que se desarrollan en el medio urbano no suelen tener adecuadamente en consideración a la biodiversidad, que es percibida como un elemento ajeno a la ciudad.
La Ley 42/2007 insta a atenuar estos impactos mediante la inclusión de los requerimientos de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y la biodiversidad en las políticas sectoriales de urbanismo y ordenación del territorio. Además, tienen como principio la prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística.
Existe el tópico de que la biodiversidad está vinculada únicamente a las áreas naturales y que pueblos y ciudades son ajenos a su conservación. Sin embargo, las zonas urbanas pueden tener también un importante papel en la supervivencia de algunas especies de interés, incluidas especies vegetales, que son cultivadas en parques, jardines, patios o huertos urbanos, o que han conseguido adaptarse a hábitats humanizados cuando éstos satisfacen sus requerimientos ecológicos.
La planificación urbana es clave a la hora de mejorar el entorno urbano y la capacidad de acogida de elementos naturales en las ciudades. Las competencias en materia de medio ambiente de las entidades locales son cada vez mayores y la cooperación y colaboración con otras Administraciones Públicas puede impulsar la mejora de los medios urbanos para la biodiversidad y calidad de vida. Se considera necesario establecer mecanismos de capacitación e incorporar los enfoques aquí planteados en la gestión urbana. Las directrices o manuales técnicos y de buenas prácticas para las entidades locales son herramientas interesantes que facilitan esta labor.
La presente normativa de protección de flora se encuadra en las medidas para cumplir con las Metas, Objetivos y Principios de Actuación para la Conservación Vegetal, de la Estrategia Española de Conservación Vegetal 2014-2020 antes citada.

2. Legislación y normativa

Son de aplicación los siguientes textos legislativos y normativas, sin carácter excluyente para otra legislación sobre conservación de flora y fauna.

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva Europea 2009/147/CE de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
- ley 4/89 de 27 de marzo, que establece la necesidad de evitar la introducción y la proliferación de especies no nativas
- Real Decreto 1095/1989, de 8 de septiembre, por el que se declaran las Especies objeto de Caza y Pesca y se establecen normas para su protección.

[2] Ibid, Estrategia Española… (p. 54).

- Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre.
- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre y creación de la Categoría de Árboles Singulares.
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza.
- Decreto 50/1999, de 8 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se crea la categoría de ´Árboles Singulares y la Orden 68/2015, de 20 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente
- ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- Real Decreto 556/2011, de 20 de abril, para el desarrollo del Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- RD 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Ley 33/2015, de 21/09/2015, se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (EEI) de Flora y de Fauna, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (http://w.magrama.gob.es/).

Art. 54.2. Condiciones para la protección de áreas con flora y fauna silvestre

Art. 54.2.1. Condiciones generales sobre conservación de áreas con flora y fauna silvestre

1.- Condiciones generales

Se promoverá la conservación de las formaciones vegetales autóctonas, especialmente las ligadas a Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y hábitats de las especies del área protegida.

Se acometerán las actuaciones de restauración necesarias de los Tipos de Hábitats de Interés Comunitario y de los hábitats de las especies que se encuentren significativamente alterados.

En caso de que la regeneración natural no sea viable, podrán efectuarse repoblaciones con especies autóctonas.

Se respetará la dinámica poblacional de las especies de fauna, así como sus movimientos migratorios y dispersivos, conservando sus áreas de reproducción, campeo y zonas habituales de paso.

No se permitirá la introducción de especies exóticas invasoras en el medio natural del Espacio Protegido, entendiendo como tales las definidas en la legislación específica vigente y, en concreto, las determinadas en el Real Decreto 630/ 2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras. Para ello, se promoverá el establecimiento de medidas para evitar su introducción y propagación.
Con objeto de conservar la biodiversidad, se prohíbe la introducción de especies, subespecies o razas geográficas alóctonas cuando éstas sean susceptibles de competir con las especies silvestres autóctonas, alterar su pureza genética o los equilibrios ecológicos.
Se promoverá el control de especies domésticas que hayan perdido dicha condición, especialmente perros y gatos asilvestrados, mapaches, etc., así como aquellas especies silvestres cuyas densidades pongan en riesgo, de forma probada, la conservación de las especies y/o hábitats del espacio protegido.

Dichas actuaciones deberán contar con la correspondiente autorización de la Administración ambiental competente (EAE, p. 327).

2.- Hábitats naturales de interés comunitario

La Directiva Hábitats de la Comunidad Europea define como tipos de hábitat naturales de interés comunitario a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural. De entre ellos, la Directiva considera tipos de hábitat naturales prioritarios a aquéllos cuya conservación supone una responsabilidad especial para la UE.

3.- Corredores ecológicos para la flora y la fauna silvestres

Los corredores ecológicos se definen en la Ley 42/2007 como territorios, de extensión y configuración variables, que, debido a su disposición y a su estado de conservación, conectan funcionalmente espacios naturales de singular relevancia para la flora o la fauna silvestres separados entre sí, permitiendo, entre otros procesos ecológicos, el intercambio genético entre poblaciones de especies silvestres o la migración de especímenes de esas especies.
Para la conservación y regeneración de los corredores de cursos fluviales, en toda actuación en los cauces se tendrá en cuenta:
1.- Promover medidas orientadas hacia el incremento de la permeabilidad de las presas (previa evaluación de que estas medidas no faciliten la dispersión de peces exóticos), tales como:

a. la eliminación del obstáculo si la concesión ya no está vigente, o el uso inicial ha desaparecido.
b. la instalación de pasos para peces
c. la instalación de dispositivos que impidan el acceso de los peces a las tomas de agua, canales de derivación

2.- Abordar la restauración paulatina de las riberas fluviales y su protección en aquellas zonas bien conservadas.
3.- Suprimir las canalizaciones, que destruyen completamente el hábitat de las especies.
4. -Controlar la extracción de sustrato y vegetación acuática de los fondos, especialmente en zonas de freza y desarrollo de juveniles de peces.
5.- Incidir en el control de los estudios de impacto ambiental de proyectos que impliquen la alteración de los componentes estructurales de los cauces, así como en el establecimiento de medidas correctoras.
6.- Adecuar las concesiones antiguas y nuevas a los caudales circulantes actuales y bajo distintos escenarios de cambio climático. Asimismo, garantizar que el caudal circulante sea compatible con los requerimientos biológicos y ecológicos de todos los estados de desarrollo de las especies.[3]
7.- Abordar proyectos de restauración del hábitat dirigidos a aminorar la afección de las especies alóctonas, contemplando acciones como las siguientes:
a. Mejorar la conectividad transversal mediante el planteamiento de riberas que se inundan.
b. Mejorar la calidad de las aguas.
c. Implementar tramos que actúen como refugio para las especies autóctonas que funciones como centros de dispersión para estas especies.

El vallado de fincas en suelo no urbanizable deberá siempre asegurar la conectividad entre espacios aislados, evitando la fragmentación de ecosistemas. Este criterio se considerará prioritariamente en los corredores de cursos fluviales, en los que se incluirá el recorrido lineal y la vertiente lateral, sujeta en muchos casos zonas transformadas por la urbanización.

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 29.4, Pasos de fauna en los sistemas de drenaje de la red viaria, de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Se fomentará la implementación de una infraestructura verde lineal utilizando la potencialidad que muestran los elementos lineales presentes en el paisaje tales como lindes de cultivos, bordes de los caminos y las infraestructuras viarias, setos y estructuras divisorias de la propiedad, etc.

Art. 54.2.2. Protección de la flora silvestre

1. Hábitats de interés comunitario en el término municipal de Collado Mediano
El Inventario Español de Hábitats Terrestres señala en el término municipal de Collado Mediano la presencia de los siguientes tipos de hábitats con flora de interés comunitario (con asterisco, los hábitats prioritarios; Np: No prioritario):

[3] Plan Director de la Red Natura 2000 en Castilla-La Mancha, Anexo: Conectividad Ecológica, 2018 (p. 27).

ID FIG.	CÓDIGOS HÁBITATS PRESENTES	CÓDIGOS HÁBITATS PRINCIPALES	PRIORITARIO (*)	DESCRIPCIÓN
1	8220	8220	Np	Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica
2	6220	6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
3	6220, 6230, 91B0	6220, 91B0	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
4	4090, 6220, 8220, 9340	6220, 9340	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
5	6220	6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
6	4090, 6220	4090, 6220	*	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
7	8220	8220	Np	Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica
8	6220, 6310	6310	Np	Dehesas perennifolias de Quercus spp.
9	3170	3170	*	Estanques temporales mediterráneos
10	6220	6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
11	9340	9340	Np	Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia
12	92A0	92A0	Np	Bosques galería de Salix alba y Populus alba
13	8230	8230	Np	Roquedos silíceos con vegetación pionera del Sedo-Scleranthion o del Sedo albi-Veronicion dillenii
14	9340	9340	Np	Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia
15	6220	6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
16	6230, 6420	6230	*	Formaciones herbosas con Nardus, con numerosas especies, sobre sustratos silíceos de zonas montañosas (y de de zonas submontañosas de la Europa continental)
17	8220	8220	Np	Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica
18	6220	6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
19	91B0	91B0	Np	Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia
20	6220	6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
21	4090, 5210, 6310, 8230	6310	Np	Dehesas perennifolias de Quercus spp.
22	6220	6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
23	9340	9340	Np	Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia
24	6220	6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea

Hábitats de interés Comunitario. Fte: EAE p.144, elaboración propia con Datos IDEM Madrid.

El Ayuntamiento podrá promover una prospección de hábitats o especies amenazadas, para establecer regímenes específicos de protección para aquellos casos cuyo estado de conservación así lo requiera.

Se prohíbe recoger, así como cortar, arrancar o destruir intencionalmente en la naturaleza dichas plantas, en su área de distribución natural.

Sobre estas especies o hábitats el Ayuntamiento o el órgano competente de la Comunidad de Madrid podrá focalizar los esfuerzos, establecer prioridades de acción, identificar aquéllos

que necesitan una mayor atención, etc., y podrán poner en marcha medidas específicas (Art. 13, DIR 92/43/CEE).

2.- Actuaciones en áreas con especies legalmente catalogadas

La ley 42/2007, que crea el Catálogo Español de Hábitats en Peligro de Desaparición, fija regímenes específicos de protección, y establece las bases para la planificación de la acción sobre determinadas especies o presiones (estrategias de conservación de especies amenazadas y de lucha contra las principales amenazas para la biodiversidad).
Cualquier actuación que afecte a especies legalmente catalogadas requiere de la previa autorización administrativa de la administración competente.
La inclusión en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial de una especie, subespecie o población de plantas u hongos que figuran en la letra b) del Anexo IV de la DIR 92/43/CEE, conlleva la prohibición genérica de recogerlas, cortarlas, mutilarlas, arrancarlas o destruirlas intencionadamente en su área de distribución natural.
Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el siguiente apartado, las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública (art. 6, DIR 92/43/CEE).
Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, el Estado tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Natura 2000 quede protegida; e informará a la Comisión Europea de las medidas compensatorias que haya adoptado (Art. 6, DIR 92/43/CEE).
En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritarios, únicamente se podrán alegar consideraciones relacionadas con la salud humana y la seguridad pública, o relativas a consecuencias positivas de primordial importancia para el medio ambiente, o bien, previa consulta a la Comisión Europea, otras razones imperiosas de interés público de primer orden (Art. 6, DIR 92/43/CEE).

---

3. Árboles singulares

De acuerdo con el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se crea la categoría de ´Árboles Singulares y la Orden 68/2015, de 20 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente, aquellos ejemplares arbóreos con características extraordinarias de rareza,

excelencia de porte, edad, tamaño, significación histórica, cultural o científica, que constituyen un patrimonio merecedor de una especial atención y protección, deberán ser incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del PGOU, así como notificados a la Consejería de Medio Ambiente para su posible inclusión en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre, en la categoría de "Árboles Singulares".
Será de aplicación para estos ejemplares, la Guía de Buenas Prácticas en la Conservación y Disfrute de los árboles singulares recogida en la Orden mencionada (BOCM de 4/02/2015).
Art. 2.4. Especies invasoras
Se prohíbe la introducción de especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras (EEI) de Flora y de Fauna, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (http://w.magrama.gob.es/).
Las especies son catalogadas como invasoras por poseer y manifestar capacidad de poseer y manifestar capacidad para la autoperpetuación de modo autosuficiente, y por provocar algún tipo de alteración en el ecosistema o en la comunidad.
Las principales especies invasoras que se encuentran en el interior de la península ibérica se muestran en la tabla siguiente:[4]

ESPECIES INVASORAS
Acer negundo
Achillea filipendulina
Azolla filiculoides
Artemisia verlotiorum
Arundo donax
Datura stramonium
Cylindropuntia imbricata
Cylindropuntia rosea
Elaeagnus angustifolia
Eucalyptus camaldulensis
Fallopia baldschuanica
Gleditsia triacanthos
Helianthus tuberosus
Isatis tinctoria
Lippia filiformis
Paspalum dilatatum
Robinia pseudacacia
Senecio inaequidens
Sophora japonica
Xanthium spinosum
Xanthium strumarium

Para la erradicación de plantas invasoras y sus diásporas pueden utilizarse métodos físicos o mecánicos. El uso de métodos químicos requiere autorización de la autoridad ambiental municipal o de la Comunidad de Madrid.

[4]Sanz Elorza M., Dana Sánchez; Sobrino Vesperinas E., eds. 2004. Atlas de las plantas alóctonas invasora s en España. Dirección General para la Biodiversidad. Madrid. (p33).

Es de aplicación cualquier prohibición específica de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Mediano, tal como lo dispuesto en el artículo 55.4, Actividades potencialmente contaminantes del suelo, de las Normas Urbanísticas Generales.

Art. 54.2.3.- Protección de la fauna silvestre

1. Especies amenazadas en el término municipal de Collado Mediano

El Inventario de Fauna Amenazada de Collado Mediano (Evaluación Estratégica Ambiental del PGOU) señala las especies consideradas como VULNERABLES, según consta en la siguiente tabla para el término municipal de Collado Mediano.

INVENTARIO DE FAUNA AMENAZADA DE COLLADO MEDIANO

Nombre	Grupo	Situación Catálogo Español especies Amenazadas	Situación catalogo regional de especies amenazadas
Hyla arborea	Anfibios		VULNERABLES
Mesotriton alpestris	Anfibios	VULNERABLE	
Actitis hypoleucos	Aves		INTERES ESPECIAL
Alcedo atthis	Aves		INTERES ESPECIAL
Anas strepera	Aves		INTERES ESPECIAL
Bubo bubo	Aves		VULNERABLES
Burhinus oedicnemus	Aves		INTERES ESPECIAL
Caprimulgus ruficollis	Aves		INTERES ESPECIAL
Ciconia ciconia	Aves		VULNERABLES
Cinclus cinclus	Aves		INTERES ESPECIAL
Circaetus gallicus	Aves		INTERES ESPECIAL
Falco subbuteo	Aves		INTERES ESPECIAL
Jynx torquilla	Aves		INTERES ESPECIAL
Lanius excubitor	Aves		INTERES ESPECIAL
Milvus milvus	Aves	En peligro de extinción	VULNERABLES
Oenanthe leucura	Aves		INTERES ESPECIAL
Phoenicurus phoenicurus	Aves	Vulnerable	INTERES ESPECIAL
Pyrrhocorax pyrrhocorax	Aves		INTERES ESPECIAL
Sylvia hortensis	Aves		INTERES ESPECIAL
Tyto alba	Aves	Vulnerable	
Lutra lutra	Mamíferos		EN PELIGRO DE EXTINCION
Microtus cabrerae	Mamíferos	Vulnerable	
Myotis mystacinus	Mamíferos	Vulnerable	
Plecotus austriacus	Mamíferos		VULNERABLES
Rhinolophus euryale	Mamíferos		VULNERABLES
Rhinolophus ferrumequinum	Mamíferos	Vulnerable	
Rhinolophus mehelyi	Mamíferos	Vulnerable	
Lacerta schreiberi	Reptiles		INTERES ESPECIAL

Fuente: Documento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del PGOU, Epígrafe 6.6, Fauna.

2. Condiciones para especies amenazadas

De acuerdo con el artículo 12, Protección de las especies, de la DIR 92/43/CEE, para la protección de las especies animales que figuran en la letra a) del Anexo IV (Especies animales y vegetales de interés comunitario que requieren una protección estricta) de la DIR 92/43/CEE, se prohíbe:

a) cualquier forma de captura o sacrificio deliberados de especímenes de dichas especies en la naturaleza;

b) la perturbación deliberada de dichas especies, especialmente durante los períodos de reproducción, cría, hibernación y migración;

c) la destrucción o la recogida intencionales de huevos en la naturaleza;

d) el deterioro o destrucción de sus nidos, vivares y los lugares de reproducción o de las zonas de invernada o descanso.

3. Protección contra la contaminación acústica y lumínica

Se evitará, en lo posible, la contaminación acústica con objeto de no perturbar más de lo imprescindible la tranquilidad de la fauna.

Para evitar contaminación lumínica en suelo no urbanizable protegido, se considerará en cada caso la posible prohibición de carteles o vallas publicitarias luminosas con luz o pantallas digitales en función de su impacto negativo a la fauna, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público.

Art. 54.3. Protección de flora y fauna en terreno urbano y urbanizable

Adicionalmente a las siguientes determinaciones orientadas a la protección de la flora y la fauna en desarrollos urbanos y urbanizables, son de aplicación todas las determinaciones señaladas para la flora y la fauna silvestres en los epígrafes anteriores.

1. Vallado de parcelaciones

En el vallado de fincas, se emplearán mallas de pequeña luz y enterradas en el suelo, de tal forma que se dificulte el paso de la fauna, especialmente de los pequeños mamíferos que pueblen la zona.

2. Restauración vegetal de Desmontes y Terraplenes

La revegetación de desmontes y terraplenes se hará siguiendo las determinaciones recogidas en las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo NTJ 12S (Técnicas de Recubrimiento y Estabilización de Taludes).

3. Selección adecuada de las Especies Vegetales

Se deberán de tener en cuenta los siguientes factores:

- Que se encuentre adaptada a las condiciones ecológicas de Collado Mediano (características edáficas y climáticas).
- Resistencia a Plagas y Enfermedades Endémicas de la zona.
- Se evitará la utilización de especies ornamentales de carácter exótico que tengan la consideración de invasoras, utilizándose preferentemente especies vegetales autóctonas o alóctonas ya introducidas desde antiguo, promoviéndose la diversidad frente al monocultivo.
- La distribución de los elementos vegetales se planificará agrupándolos por necesidades hídricas similares (bajas, medias y altas), aplicándose desde el diseño principios de xerojardinería. Con carácter orientativo se plantea la siguiente distribución superficial: Las zonas ajardinadas con bajas necesidades hídricas representarán al menos el 50% de la superficie total ajardinada ($0,2 < Kc < 0,4$), y las de necesidades hídricas medias representarán como máximo el 30% de la superficie total ajardinada ($0,5 < Kc < 0,8$) o el 50% si no existe la siguiente zona. Las zonas ajardinadas con necesidades hídricas altas representarán como máximo el 20% de la superficie total ajardinada ($Kc > 0,8$).

4. Uso de herbicidas

Para proteger la fauna se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería tanto en suelo urbano y urbanizable como en SNUP. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) nº 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) nº 540/2011 de la Comisión.

5. Actuación sobre plantaciones de árboles

Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de árboles, la excavación no podrá aproximarse al pie de estos más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, nunca a menos de 0,5 metros. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a cinco cm., deberán practicarse sobre las mismas cortes limpios y tratarse a continuación con cicatrizantes adecuados. Deberá procurarse realizar la apertura de zanjas próximas al arbolado en el período de reposo invernal (desde mediados de noviembre a mediados de marzo), procurándose realizar su retapado en un plazo máximo de tres días, procediéndose a continuación a su riego.
En el caso en que la conservación de los pies sea técnicamente inviable se procederá:

- Al trasplante de estos, siempre que las especies soporten esta práctica y realizando una programación adecuada para su realización.

- O bien a su eliminación, previa justificación, aplicándose la Norma Granada como criterio de valoración del arbolado (EAE p. 276).

6. Cambio de uso de áreas forestales

El cambio de uso forestal de los montes por el uso agrícola, urbano o cualquier otro, a los efectos de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, se considera que tiene lugar por la implantación de cualquier actividad que produzca una alteración sustancial del estado físico del suelo o de las cubiertas vegetales existentes, así como cualquier decisión que altere la clasificación del suelo de éstos (art. 38, Cambio del uso forestal).
Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada.
Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cabida cubierta superior al 30 por 100, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada (art. 43, Compensaciones).

7. Protección contra la destrucción directa de especies protegidas

Se evitará en lo posible la afección a nidos y madrigueras que sirven para el refugio y la nidificación de la fauna. En caso de detectar nidos o madrigueras en un ámbito a desarrollar, se deberá contemplar en los Proyectos de Urbanización una partida presupuestaria para que

un técnico cualificado en materia ambiental pueda inspeccionar los ámbitos de desarrollo con el objeto de identificar posibles ejemplares afectados, así como nidos o madrigueras, y elabore un informe en el que se deberán de reflejar los ejemplares, nidos o madrigueras potencialmente afectados, así como las medidas a adoptar en ese momento (traslado de nidos, traslado de individuos, jalonamiento de zonas, etc.), en base a la presencia de especies protegidas o de interés.

Art. 55. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS IMPACTOS DE OCUPACIÓN

Deberán aplicarse, según proceda, los siguientes criterios y metodología:

1 Reducción del aporte de material exterior al mínimo

Se utilizarán los materiales extraídos para la realización de rellenos, terraplenes y firmes en la misma obra, siempre y cuando éstos dispongan de unas condiciones aceptables para estas labores, con lo que se reducen, de esta forma los excedentes de material que se pudieran generar en los movimientos de tierras. Con el mismo objetivo se utilizarán los escombros generados en labores previas de demolición en la misma obra (muros de piedra y en su caso edificaciones preexistentes), puesto que convenientemente triturados y cribados pueden ser adecuados sustitutos de capas granulares para firmes y encachados.

2 Realización de tratamiento de capaceo del terreno

Se realizará una retirada selectiva del horizonte superficial, evitando su deterioro por compactación. Se tomarán las siguientes medidas:

Se manipulará la tierra acopiada cuando esté seca o cuando el contenido de humedad sea inferior al 75%.

Se evitará el paso reiterado de la maquinaria sobre ella.

Se depositará en capas delgadas evitando la formación de grandes montones.

Dado el carácter arenoso de los suelos de las áreas de intervención, la altura máxima de los mismos será de 2,4 m. y podrán almacenarse como máximo un año.

Para evitar el deterioro de sus características edáficas durante su almacenamiento se tomarán las siguientes medidas:

- Se deberán de organizar las obras disponiendo de espacios para el acopio de la tierra vegetal, de tal forma que su ubicación sea tal que se reduzca al mínimo el transporte desde su posición original hasta su posición final.
- Se reducirán al máximo los tiempos de almacenamiento, buscando en lo posible transferir las tierras continuamente desde su posición original a su nuevo emplazamiento.

- Durante su almacenamiento, los materiales deberán estar protegidos de la erosión eólica e hídrica, por lo que se pondrá especial cuidado en la elección de las zonas de acopio.

3 Movimientos de tierra

Para la protección de la fauna y flora silvestres, cuando se realicen obras que supongan movimiento de tierras en Suelo No Urbanizable de Protección, en la solicitud de licencia se considerará y justificará la conveniencia de realizar un estudio por técnico competente, con detalle de las construcciones y usos a realizar, especificando las posibles interacciones negativas con las especies protegidas del terreno en que se ubiquen y detallando las medidas que se proponen para eliminar o minimizar las posibles afecciones. El estudio o la justificación de su ausencia requerirá informe vinculante de la Dirección General de Biodiversidad, de la Consejería de Medio Ambiente.

En general, se deberá reducir al mínimo el movimiento de tierras, por lo que se deberán tomar las siguientes medidas:

- La realización de un diseño adecuado en su longitud y pendiente de los taludes y terraplenes procediéndose a su abancalamiento en los desmontes altos y verticales.

- Proyectar el trazado en alzado de vías, siempre que sea posible, ajustado al relieve existente, definiendo las rasantes de las que resulte el mínimo volumen de tierras extraídas y aportadas.

- Proyectar los movimientos de tierras asociados a las redes de saneamiento manteniendo las vaguadas naturales.

Las acciones de movimiento de tierra, así como el desbroce de la vegetación, se evitarán realizar en lo posible durante la primavera (15 de febrero al 30 de junio), período que comprende la época de Reproducción de la mayoría de las especies de fauna presentes en la zona afectada por el planeamiento.

4 Localización de las instalaciones provisionales

Plantas de Hormigón y Asfalto: No se localizarán en terrenos que tengan una morfología acusada en las que previsiblemente se desarrolle una escorrentía superficial activa, ni en líneas de drenaje principales de laderas con pendientes acusadas, ni en las áreas próximas a ellas. Esta consideración será fundamental para obras que afecten a los sectores SUS 5-6, SUS 4 y SUS 3 en las cercanías del Arroyo de Los Linos.

Playas de Maquinaria: Con objeto de minimizar el riesgo de contaminación de suelo por posibles vertidos, se impermeabilizarán previamente los suelos. Igualmente, y persiguiendo el mismo objetivo, se deberá prever la disposición de recipientes para recoger los excedentes de aceites y demás líquidos contaminantes que derivan del mantenimiento de la maquinaria.

Plantas temporales de apoyo a obras de urbanización e infraestructuras: Durante la ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras no se procederá a la instalación de plantas de tratamiento, parques de maquinaria, acopio de materiales, vertederos y préstamos, en suelos con características ambientales destacadas (hábitats de interés comunitario, cauces y zonas húmedas, posible presencia de especies protegidas, etc.).

5 Protección de la vegetación

Al inicio de las obras se jalonarán las zonas verdes evitándose de esta forma el paso de maquinaria y trabajadores. Para el resto de los usos planeados se recomienda la conservación de los pies arbóreos existentes que se protegerán mediante la instalación de un vallado de tablones, paneles o aislantes a una altura no inferior a los 3 m. Si sólo debe protegerse el tronco, el vallado se colocará alrededor sin contacto directo con la corteza para evitar posibles heridas. La protección se retirará al terminar los trabajos.

Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de árboles, la excavación no podrá aproximarse al pie de los mismos más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros), y en cualquier caso, nunca a menos de 0,5 metros. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a cinco cm., deberán practicarse sobre las mismas cortes limpios y tratarse a continuación con cicatrizantes adecuados. Deberá procurarse realizar la apertura de zanjas próximas al arbolado en el período de reposo invernal (desde mediados de noviembre a mediados de marzo), procurándose realizar su retapado en un plazo máximo de tres días, procediéndose a continuación a su riego.

En el caso en que la conservación de los pies sea técnicamente inviable se procederá:

. - Al trasplante de los mismos, siempre que las especies soporten esta práctica y realizando una programación adecuada para su realización.
. - O bien a su eliminación, previa justificación, aplicándose la Norma Granada como criterio de valoración del arbolado.

6 Protección de la fauna

Se tendrán en cuenta las Normas de Protección de la Flora y la Fauna de este PGOU.

Protección contra la contaminación acústica

Se evitará, en lo posible, la contaminación acústica con objeto de no perturbar más de lo imprescindible la tranquilidad de la fauna.

Protección contra su destrucción directa

Se evitará en lo posible la afección a nidos y madrigueras que sirven para el refugio y la nidificación de la fauna. Se deberá contemplar en los Proyectos de Urbanización una partida

presupuestaria para que un técnico cualificado en materia ambiental pueda inspeccionar los ámbitos de desarrollo con el objeto de identificar posibles ejemplares afectados, así como nidos o madrigueras, y elabore un informe en el que se deberán de reflejar los ejemplares, nidos o madrigueras potencialmente afectados, así como las medidas a adoptar en ese momento (traslado de nidos, traslado de individuos, jalonamiento de zonas, etc.), en base a la presencia de especies protegidas o de interés.

Realización de las parcelaciones con mallas de luz pequeña

En el vallado se emplearán mallas de pequeña luz y enterradas en el suelo, de tal forma que se dificulte el paso de la fauna, especialmente de los pequeños mamíferos que pueblen la zona.

7 Medidas de integración paisajística

Restauración de las Áreas Degradadas como consecuencia de la Obra Urbanizadora

En los Proyectos de Urbanización se deberá redactar un Plan de Restauración Ambiental e Integración Paisajística de las zonas afectadas directamente por la obra Urbanizadora. Este Plan deberá de detallar:

- Análisis del estado inicial de la zona afectada con el fin de que la regeneración sea acorde o rememore su estado primigenio.
- Las nuevas redes de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Especies vegetales utilizadas. Detalle de las Labores de Implantación y Programa de Mantenimiento.
- Establecer sistemas de conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

Integración Paisajística de las Edificaciones

Se establecerán pautas de Integración Paisajística una vez se concrete la ordenación pormenorizada de sector urbanizable considerado.

Restauración vegetal de Desmontes y Terraplenes

Para facilitar su integración paisajística se procederá a la revegetación de desmontes y terraplenes, con el objetivo de mejorar no sólo sus características cromáticas y texturales sino para controlar la erosión. La revegetación de los mismos se hará siguiendo las determinaciones recogidas en las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo NTJ 12S (Técnicas de Recubrimiento y Estabilización de Taludes).

Selección adecuada de las Especies Vegetales

Se deberán de tener en cuenta los siguientes factores:

- Que se encuentre adaptada a las condiciones ecológicas de Collado Mediano (características edáficas y climáticas).
- Resistencia a Plagas y Enfermedades Endémicas de la zona.
- Se evitará la utilización de especies ornamentales de carácter exótico que tengan la consideración de invasoras, utilizándose preferentemente especies vegetales autóctonas o alóctonas ya introducidas desde antiguo, promoviéndose la diversidad frente al monocultivo.
- La distribución de los elementos vegetales se planificará agrupándolos por necesidades hídricas similares (bajas, medias y altas), aplicándose desde el diseño principios de xerojardinería. Con carácter orientativo se plantea la siguiente distribución superficial: Las zonas ajardinadas con bajas necesidades hídricas representarán al menos el 50% de la superficie total ajardinada (0,2 < Kc <0,4), y las de necesidades hídricas medias representarán como máximo el 30% de la superficie total ajardinada (0,5 < Kc<0,8) o el 50% si no existe la siguiente zona. Las zonas ajardinadas con necesidades hídricas altas, representarán como máximo el 20% de la superficie total ajardinada (Kc >0,8).

Art. 56. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS IMPACTOS DE CONTAMINACIÓN

Art. 56.1. Limitación de las emisiones a la atmósfera

Control de las Emisiones de Partículas desprendidas del suelo

Deberán aplicarse, según proceda, los siguientes métodos de control:

- Riego adecuado de los caminos de obra y zonas de trabajo.
- Cubrición de la maquinaria de transporte, mediante toldos con el fin de evitar el vuelo de materiales finos u otras partículas en suspensión
- Limpieza sistemática y periódica de acumulaciones de finos, por efecto de su transporte o deposición temporal de materiales con el fin de evitar su dispersión en la atmósfera.
- Definición de plataformas de limpieza de vehículos, especialmente las ruedas de los equipos móviles, a fin de evitar cúmulos en zonas anejas, así como la deposición de finos en zonas de rodadura y viales.
- Se dejarán caer tanto las tierras como los escombros desde la menor altura posible, para reducir al máximo la generación de polvo.
- Control de las emisiones de contaminantes atmosféricos, debidos a la maquinaria a utilizar de equipos compatibles con la calidad ambiental, adoptándose como referencia válida las determinaciones establecidas por la Directiva 88/77/CEE para vehículos pesados diésel y su correspondiente adaptación al progreso técnico.

Art. 56.2. Protección contra la contaminación de las aguas y el suelo

Revisión periódica de la maquinaria

La maquinaria de obras deberá ser revisada periódicamente con la finalidad de evitar pérdidas de combustible, lubricantes, etc., que pudieran removilizarse en periodos de lluvias y alcanzar las aguas superficiales y subterráneas o infiltrarse al suelo.

Estas revisiones, así como el mantenimiento de esta maquinaria de obra se llevarán a cabo, bien en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.), o bien a pie de obra, en una zona habilitada para este propósito, siendo gestionados adecuadamente, ya sea por un gestor autorizado o por la misma empresa constructora.

En este sentido se deberán de garantizar los siguientes aspectos:

- Los vertidos de aceites, combustibles, agua de limpieza de vehículos, etc. deberán ser recogidos en contenedores o depósitos diseñados para este fin, para ser tratados con posterioridad, y en ningún caso ser vertidos directamente al suelo o a los cauces.
- Se realizará una recogida selectiva de residuos, estableciendo una gestión adecuada para cada uno de ellos en virtud de sus características, evitando su vertido directo al terreno, y habilitando lugares preparados para este fin donde almacenarlos con vistas a una gestión adecuada.

Creación de Barreras de Sedimentos en los ámbitos cercanos al Arroyo de Los Linos

Se dispondrán de Barreras de Sedimentos – láminas filtrantes, balas de paja, etc. – en los Sectores 5-6, 4 y 3 con el objetivo de evitar que las partículas desprendidas del suelo alcancen los cursos de agua, evitándose de esta forma que se vea modificado su caudal sólido y por tanto sus condiciones hidrodinámicas.

Condiciones de Diseño de la Red Separativa de Saneamiento

La red de drenaje de aguas pluviales y de saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta la posible acumulación de caudales a evacuar, y de la presión y caudales de la red de saneamiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes.

Esta red se diseñará como una red separativa, en donde se va a segregar la recogida de aguas negras por un lado y de pluviales por el otro. Este sistema se estructura en torno a dos redes con un tratamiento diferenciado:

El vertido a cauce no debe ser directo, siendo obligado construir una serie de depósitos de tormenta que van a cumplir una doble función: por un lado laminar los caudales recibidos en los depósitos para así evitar verter puntualmente un caudal superior al que esa sección recibiría en condiciones normales, y por otro someter a un tratamiento de depuración primario a las aguas recibidas, eliminando de este modo grasas, aceites y sólidos en suspensión. Estos depósitos reducirán los caudales vertidos al cauce, ya que en condiciones de vertido directo se modificarían las condiciones hidráulicas del cauce al verterse un caudal

que correspondería a un período de retorno muy elevado para la sección de control donde se produce el vertido, con un proceso erosivo irreversible si no se toman las medidas adecuadas.

Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales. Se prohíben expresamente los vertidos a los cauces o al terreno, y cualquier forma de eliminación de aguas residuales distinta del vertido a la red municipal.

Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables.

Se mantendrán las distancias mínimas entre la red de saneamiento de aguas residuales y la red de evacuación de aguas pluviales para prevenir la posible filtración de aguas residuales hacia la red de aguas pluviales y evitar la contaminación de estas últimas. En todo momento debe mantenerse la solera del tubo de la red de aguas pluviales al menos un metro por encima de la clave del tubo de la red de aguas residuales.

Previamente a la puesta en funcionamiento de la red de saneamiento, deberá verificarse la impermeabilidad de todas las instalaciones de evacuación o de almacenaje de líquidos y lixiviados.

Deberá controlarse periódicamente la existencia de zonas de vertido o de acumulación de materiales fuera de los espacios destinados a tal finalidad.

Art. 56.3. Calidad de los Efluentes en los Usos Industriales

En el suelo industrial, los vertidos pueden causar problemas en la red de alcantarillado, o contener elementos que lleguen a inhibir los procesos de depuración, por lo que deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales en el Sistema Integral de Saneamiento, y los correspondientes decretos que la desarrollan (el Decreto 40/1994, de 21 de abril, por el que se aprueban los modelos de documentos a los que hace referencia la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, el Decreto 62/1994, de 16 de Junio, por el que se establecen normas complementarias para la caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, y el Decreto 127/1994, de 22 de diciembre, sobre normas complementarias para la valoración de la contaminación y aplicación de tarifas de depuración de aguas residuales).

En caso de que los efluentes generados por alguna de las industrias que se implanten no cumplan los requisitos exigidos, deberán contar con su propia planta de tratamiento, de forma que las características del vertido final sean asimilables por el colector.

De cualquier modo se recoge la expresa necesidad de que los vertidos industriales incorporados al sistema integral de saneamiento se han de adecuar a la Ley antes mencionada. Dichas disposiciones se han de incorporar, asimismo, en los proyectos de urbanización de las parcelas industriales, que habrán de garantizar entre otras cosas, la existencia y ubicación de arquetas o registros de efluentes conforme a lo establecido en el Art. 27 de la aludida Ley, existiendo un registro o arqueta únicos por cada industria diferente, de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestras de los vertidos líquidos

industriales. Asimismo se establecerán pozos de registro para el control de vertidos en el colector principal de salida del sector o polígono industrial.

Ante la posibilidad de la existencia de autoabastecimiento se considera necesario la instalación de un sistema de aforo directo de los caudales aportados, aprobado por el Ente Gestor del Sistema Integral de Saneamiento, según establece el Art. 3.3 del Decreto 154/1997 de 13 de Noviembre, sobre normas complementarias para la valoración de la contaminación y aplicación de tarifas de depuración de aguas residuales.

Los vertidos procedentes de aguas residuales industriales cumplirán lo siguiente:

1. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.
2. La D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto, absorbido en cinco días a 18ºC.
3. El nitrógeno expresado en N y (NH4), no será superior a 10 y 15 mg por litro, respectivamente.
4. El efluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad establecidos en la Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y supletoriamente en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1964, de 30 de noviembre. En cualquier caso, el efluente no deberá contener sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido.
5. El efluente no tendrá, en ningún caso, temperatura superior a 30º, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.
6. El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en casos de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.
7. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos, sí como las descargas de gasolina, bencina, nafta, fuel-oil o cualquier líquido, sólido o gas explosivo o combustible. Los vertidos de grasas, aceites o ceras, deberán ser inferiores a 0,5 grs/litro.
8. En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa de dicho efluente, mediante redes adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.
9. En los vertidos industriales, el efluente que llegue, en su caso, a la estación depuradora municipal, no podrá superar los siguientes parámetros:

Cobre..... 1 mg/l.
Cianuro..... 2 mg/l.
Cromo ..... 3 mg/l.
Níquel..... 3 mg/l.
Zinc..... 5 mg/l.
Metales no férricos.. 10 mg/l.

10. Se exceptuarán las depuradoras propiedad de la industria que vierte.
11. En ningún caso las aguas residuales depuradas natural o artificialmente podrán añadir a los cauces públicos componentes tóxicos o perturbadores en cantidades tales que eleven su composición por encima de los anteriores límites, ya que éstos condicionan la posibilidad de ser utilizadas sin riesgo de intoxicación humana.
12. Las actividades calificadas como insalubres, en atención a producir humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas obligatoriamente de las instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación del polvo, o depuración de los vapores o gases, en seco, en húmedo o por procedimiento eléctrico.

Art. 56.4. Actividades potencialmente contaminantes del suelo

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelo contaminados tanto a la implantación de nuevos establecimientos como a su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3 del mencionado Real Decreto.

Uso de herbicidas

En general, en terrenos de suelo no urbanizable de protección especial, se evitará la utilización de herbicidas, salvo en casos de extensión limitada y previa justificación de su necesidad, con aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre para el uso sostenible de productos sanitarios, y su modificación por el Real Decreto 555/2019, de 27 de septiembre.
Se prohíbe el uso de herbicidas con base de glifosato, y en particular su uso en cunetas de carreteras y caminos en todo el término municipal.

Para proteger la fauna se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería tanto en suelo urbano y urbanizable como en SNUP. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) nº 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) nº 540/2011 de la Comisión.

Art. 56.5. Protección contra la contaminación lumínica

1. Ordenanza municipal de alumbrado exterior

El objetivo final para la protección del medio nocturno será el acceso del municipio de Collado Mediano al programa sobre “La propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética” dirigida por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

No obstante a continuación se hacen referencia a consideraciones generales que servirán de parámetros iniciales dentro el proceso que signifique el asumir el modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior ya mencionado.

Criterios básicos para el diseño de la red de alumbrado público

Tomando fuentes especializadas a nivel comunitario y estatal como son el CIE (International Comission on Illumination), el Comité Español de Iluminación y el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, del Ministerio de Ciencia y Tecnología) con carácter orientativo se plantean los siguientes criterios:

Se utilizarán luminarias que dirijan el haz de luz en sentido descendente, de tal forma que la emisión hacia el hemisferio superior sea la menor posible.

Siempre que sea posible no se utilizarán báculos de gran altura, salvo cuando las exigencias del diseño así lo requieran.

No se permitirán las luminarias con un flujo de hemisferio superior que supere el 25% del emitido, exceptuando las iluminaciones de un interés especial.

Cada luminaria deberá producir un nivel de iluminación mínima de 15 luxes en el sistema público de iluminación, y de 5 luxes en el privado, salvo que la Ordenanza Municipal de alumbrado exterior diga otra cosa.

Instalación de reductores de flujo para disminuir los niveles luminosos a partir de una determinada hora en la que el tráfico peatonal y rodado decrece sensiblemente, sin renunciar a la seguridad ciudadana.

Regulación del encendido y apagado por interruptores de horario astronómico.

2.- Zonificación lumínica del término municipal

Se atenderá la zonificación del término municipal según el Real Decreto1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 y en especial la instrucción técnica complementaria EA -03 resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta.

La Memoria Justificativa del PGOU incluye un Anexo con la zonificación lumínica y normativa que corresponde al término municipal de Collado Mediano.

Las instalaciones de alumbrado exterior se diseñarán de tal forma que:

- No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una

iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.

- Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo la emisión de luz en direcciones indeseadas No iluminar las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna.
- Se utilicen lámparas con una distribución espectral máxima en las longitudes de onda en las que el ojo humano tiene mayor sensibilidad.

Para evitar contaminación lumínica en el SNUP, se considerará en cada caso la posible prohibición de carteles o vallas publicitarias luminosas con luz o pantallas digitales en función de su impacto negativo a la fauna, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público.

Art. 57. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Las propuestas de modificación del trazado de vías pecuarias deberá de seguir el procedimiento establecido por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (ley estatal), y la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se deberá asegurar la delimitación de su trazado en aquellos puntos en donde las vías deban cruzar la red viaria, mediante el uso de pavimentación distintiva y señalización claramente visible de sus límites, sin que esta superficie pueda compatibilizarse a efectos de aprovechamiento.

Del mismo modo se procurará disponer de zonas verdes en los márgenes de las vías pecuarias, en las zonas que atraviesen sectores urbanizables, a fin de favorecer los usos de esparcimiento compatibles con la citada Ley y potenciar su función como corredores ecológicos; en caso de imposibilidad por falta de espacio, deberá vallarse el recorrido de la vía pecuaria con material adecuado a su entorno.

Las propuestas de modificación del trazado de vías pecuarias deberán de seguir el procedimiento legal establecido.

Art. 58. PROTECCIÓN DEL ESTADO NATURAL DE LOS CAUCES

1.- Protección general de los cauces

El Plan General debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve dicho planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

2.- Obras e instalaciones en dominio público hidráulico

El dominio público hidráulico de los cauces públicos se define en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 638/2016, de 9 de diciembre, que modifica el RD 849/1986, de 11 de abril).

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3.- Actuaciones en las márgenes de los cauces

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

Dicha autorización previa de este Organismo será exigida a menos que el Plan General, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de Cuenca y se hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

La zona de policía podrá ampliarse cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

4.-Limitaciones a los usos en las márgenes de los cauces

Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio público Hidráulico en sus artículos 9 y 14.

La zona de flujo preferente es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. Las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los artículos9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se consideran zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la zona inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

5.- Actuaciones situadas fuera de la zona de policía afectadas por la zona de flujo preferente o por la zona inundable

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa del Órgano de Cuenca. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

6.- Nuevas urbanizaciones

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

7.- Condicionantes generales

Salvo autorización del Órgano de Cuenca, no se permitirá ningún tipo de nueva construcción en terrenos de dominio público hidráulico y zona de servidumbre de los cauces existentes.
Las redes de saneamiento y colectores de nueva creación deberán discurrir sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico (DPH) y zona de servidumbre (ZS), con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.
Y en cualquier caso, la ejecución de obras y actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al DPH y la ZS, requerirán de la preceptiva autorización previa de CHT.

Los pozos de registro no podrán ubicarse en terrenos de DPH.

<u>Carácter separativo de las redes de saneamiento</u>:

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores

En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa del Órgano de Cuenca, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

<u>Afección a los cauces receptores</u>:

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación posoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa del Órgano de Cuenca.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Cuando los objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

Incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana:

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

Vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración:

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización del Órgano de Cuenca regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, la Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando ésta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

ART. 59. MEDIDAS MINIMIZADORAS PARA EL AHORRO EFECTIVO DE AGUA POTABLE Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO

Edificios de Viviendas Colectivas y Locales

En los edificios de viviendas colectivas e individuales de los nuevos desarrollos urbanos deberán poseer contadores individuales para vivienda y locales y los siguientes mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua:

- Economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual de forma que para una presión de 2,5 Kg./cm2 el caudal máximo sea 8l/min.
- Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros (caudal máximo de 6 l) y mecanismos que permitan la posibilidad de detener la descarga.
- Economizadores de chorro o similares y mecanismos reductores de caudal para las duchas de forma que para una presión de 2,5 Kg. /cm2 el caudal máximo sea de 10l/min.
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

Zonas Verdes

En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de césped tapizante con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Utilización de programadores de riego y detectores de humedad de suelo
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

Art. 60. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

Los vertidos deberán cumplir lo especificado en el Anexo del Documento de Evaluación Ambiental Estratégica de “Estudio sobre Generación y Gestión de Residuos Sólidos Urbanos”.