

## **CAPÍTULO 10 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE**

---

### **Artículo 10.1. División del suelo urbanizable.**

Conforme a la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid se divide en dos categorías: sectorizado y no sectorizado.

### **Artículo 10.2. Derechos y deberes de la propiedad. Régimen del suelo.**

Los derechos y deberes de la propiedad del suelo en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado quedan regulados en los artículos 21 y 22 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El régimen del suelo urbanizable queda definido en el artículo 23 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **A) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

---

### **Artículo 10.3. Ámbito de aplicación**

#### **10.3.1. Delimitación**

Constituyen el suelo urbanizable sectorizado los terrenos que el Plan General declara aptos para ser urbanizados en desarrollo del mismo, y se delimitan como tales en los planos de Ordenación y Gestión.

#### **10.3.2. División en sectores**

El suelo urbanizable sectorizado se divide en sectores para su desarrollo, cuyos ámbitos se definen en los planos citados y en las fichas de gestión urbanística correspondientes de este Plan General, en donde se establecen las condiciones particulares que, además de las de carácter general expuestas en este capítulo, afectan al desarrollo de cada uno de los sectores.

#### **10.3.3. Áreas de reparto**

Conforme a lo determinado en el artículo 84.2 y 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado constituye una única área de reparto al que le corresponde un aprovechamiento unitario de reparto. En la memoria descriptiva y justificativa se valora el aprovechamiento unitario de reparto a partir de los aprovechamientos urbanísticos de los usos globales de todos los sectores.

## **Artículo 10.4. Condiciones generales para su desarrollo,**

### **10.4.1. Sistema de actuación. Régimen del suelo.**

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en su ficha de gestión urbanística.

El régimen del suelo clasificado como urbanizable sectorizado seguirá lo determinado en el artículo 23 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **10.4.2. Planes Parciales**

La parcelación urbanística y las edificaciones en suelo urbanizable sectorizado requieren la previa aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, que abarcará la totalidad del ámbito de cada uno de los sectores definido por el Plan General.

### **10.4.3. Unidades de ejecución**

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en unidades de ejecución, que el Plan Parcial podrá delimitar conforme al artículo 48 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ateniéndose a los criterios de los artículos 98, 99 y 100 de la misma Ley.

### **10.4.4. Ejecución de infraestructuras y redes públicas**

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en este suelo obras correspondientes a las redes públicas supramunicipales y generales.

### **10.4.5. Derecho a urbanizar**

La materialización del derecho a urbanizar requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcan la totalidad del sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Su contenido y tramitación seguirán las especificaciones de los capítulos 3 y 6 de este Plan General.

### **10.4.6. Derecho a edificar**

El derecho a edificar en suelo urbanizable sectorizado no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o de Compensación.
- Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid los terrenos reservados en el Plan Parcial para redes públicas.

#### **10.4.7. Edificaciones y urbanización simultáneas**

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, siempre que concurren, además de los requisitos del apartado anterior, los siguientes:

- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el cien por cien la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

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

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

#### **10.4.8. Parcelación**

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación, o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

#### **Artículo 10.5. Obligaciones de los propietarios**

Como consecuencia del desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, los propietarios de terrenos están obligados a:

- Costear la totalidad de las obras de urbanización y los gastos complementarios correspondientes.
- Costear la ejecución y suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el sector, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación, en los casos previstos por el Ayuntamiento y en la forma que se determina en el Plan General, o en su defecto el Plan Parcial del sector y en la forma y plazos allí fijados.
- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario las cesiones siguientes:
  - Terrenos destinados a redes públicas supramunicipales, generales y locales que correspondan al sector o unidad de ejecución.
  - El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector totalmente urbanizado.
- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

#### **Artículo 10.6. Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada**

##### **10.6.1. Promotor**

Se entiende por promotor de un Plan Parcial de iniciativa privada la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración urbanística actuante.

### **10.6.2. Garantía**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías en la forma y con las condiciones previstas en la legislación vigente.

### **10.6.3. Formulación y tramitación de los Planes Parciales**

La formulación y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo determinado en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y a lo determinado en el capítulo 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### **10.6.4. Licencia de parcelación**

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviera contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

### **10.6.5. Paralización de expediente**

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en suelo urbanizable sectorizado por causas imputables al promotor, el órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

### **10.6.6. Incumplimiento de obligaciones**

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- Suspensión de los efectos del Plan.
- Cambio de sistema de actuación.
- Expropiación, total o parcial de los terrenos.

### **10.6.7. Entidades urbanísticas colaboradoras**

Si el promotor fuese sustituido por una Entidad Urbanística Colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

### 10.6.8. Disolución de Juntas de Compensación

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en la Normativa Urbanística vigente.

### **Artículo 10.7. Aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas y planos de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.**

En el Plan General se describen en fichas unitarias las condiciones específicas que son de aplicación a los sectores de suelo urbanizable sectorizado delimitados, y cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas y planos de ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, se tendrán en cuenta las siguientes premisas:

- La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites que se recogen en los planos de ordenación del presente Plan General, debiendo definirse definitivamente en el Plan Parcial.
- En cualquier caso, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial que tendrán ambos carácter limitativo.
- En cuanto a las condiciones de ordenación, y en especial en lo relativo a trazado viario, localización de redes públicas, a la asignación del uso global y usos pormenorizados y aprovechamientos urbanísticos en relación con las zonas de ordenanza que contienen los planos de ordenación y gestión se tendrá en cuenta lo siguiente.

Se considerarán determinaciones vinculantes las relativas al uso global, coeficiente de edificabilidad, aprovechamiento urbanístico y aprovechamiento de reparto, superficie máxima edificable, localización y dimensionado de redes públicas supramunicipales y generales, que incluyen el trazado viario marcado. También lo serán las cesiones del 10% del aprovechamiento y su localización en caso de estar contenido en las fichas, el porcentaje de la edificabilidad destinada a viviendas públicas y las condiciones particulares de cada sector.

No obstante, el Plan Parcial podrá justificadamente realizar ajustes sobre la situación de las redes públicas con objeto de obtener una ordenación más racional, o ajustar la superficie grafiada a los datos numéricos de la ficha de gestión.

Se considerarán determinaciones no vinculantes, y por lo tanto serán determinadas por el Plan Parcial previa justificación motivada de las mismas, las relativas a zonas de ordenanza, trazado viario no vinculante, redes públicas locales y sistema de actuación.

Las redes públicas de cada sector, más allá de las definidas por el presente Plan General, habrán de cumplir las reservas y estándares mínimos establecidos por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 10.8 Coeficientes de homogeneización para el suelo urbanizable.**

En el presente Plan General se han contemplado dos usos globales: residencial y actividades económicas y productivas (industrial, terciario, logístico etc.) para los sectores. Entre estos usos y, a los efectos de establecer los aprovechamientos urbanísticos y aprovechamientos unitarios de los sectores y del área de reparto, se han establecido los coeficientes de homogeneización entre los usos globales.

De igual manera a los efectos del desarrollo de la ordenación pormenorizado de los sectores y cálculo del coeficiente de edificabilidad, según las superficies edificables de cada uso pormenorizado que puedan acoger, se han establecido otros coeficientes de homogeneización.

Todos ellos quedan detallados en el apartado correspondiente de la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan General.

#### **Artículo 10.9 Áreas de reparto y aprovechamiento unitario de reparto**

Conforme a lo determinado en el artículo 84.2 y 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado constituye una única área de reparto al que le corresponde un aprovechamiento unitario de reparto.

En la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan General se valora el aprovechamiento unitario de reparto, a partir de los aprovechamientos urbanísticos de los usos globales de todos los sectores y de la superficie total del área de reparto. El valor del aprovechamiento unitario de reparto es de 0,450 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y, como se ha dicho, el detalle de su cálculo queda incluido en la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan General.

### **Artículo 10.10.- Prioridades de desarrollo urbano.**

Conforme a lo determinado en el artículo 42.7.e)3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se debe establecer un orden o programación en el tiempo de prioridades para el desarrollo urbano. En este Plan General se considera que no hay elementos determinantes que condicionen la ejecución prioritaria de unos sectores sobre otros y no se establece un estricto orden de prioridades, con la condición de que, en caso de ser necesario para su desarrollo, se obtengan previamente las redes públicas de infraestructuras y servicios urbanos incluidos en las áreas de planeamiento colindantes.

## **B) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

---

### **Artículo 10.11. Ámbito de aplicación. Derechos y deberes de la propiedad.**

Constituyen el suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos del término municipal que, por no contener expresamente valores de orden ambiental, ecológico, paisajístico, forestal, cultural etc., no han sido clasificados como suelo no urbanizable de protección, pero que el Plan General no prevé su transformación directa como desarrollo del mismo y no se incluyen en la clasificación de urbanizable sectorizado.

Pueden ser objeto de un posible desarrollo y asentamiento de actividades en los términos y con las limitaciones establecidos en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en las presentes Normas Urbanísticas. Entre tanto, serán objeto de medidas tendentes a evitar su degradación, y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

Los derechos y deberes de la propiedad del suelo urbanizable no sectorizado quedan regulados en el artículo 22 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **Artículo 10.12. Condiciones generales**

#### **10.12.1. Criterios de utilización**

El suelo urbanizable no sectorizado deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos. El suelo urbanizable no sectorizado carece de aprovechamiento urbanístico.

#### **10.12.2. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado**

Los usos propios del suelo urbanizable no sectorizado son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, fundamentalmente el agrícola.



Son usos prohibidos con carácter general en esta clase de suelo, en tanto no se desarrolle un Plan de Sectorización, aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con sus usos propios.

Se podrán también realizar los actos e instalaciones previstas en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en sus artículos 24 (actuaciones que requieren cambio en la categoría del suelo) y 25 (actuaciones que no requieren cambio en la categoría del suelo). En este último se incluyen las actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial, y que se relacionan en los artículos 26 y 27. Todo ello, además con las condiciones y limitaciones impuestas en este capítulo del Plan General.

Para una mayor concreción se reproducen a continuación los referidos artículos 25, 26 y 27 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Actuaciones que no requieren cambio en la categoría del suelo conforme al artículo 25.

*“En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse, en todo caso, en los términos y condiciones en cada caso prescritos en la presente Ley, los siguientes actos:*

*a) Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.*

*b) Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.*

*c) Las instalaciones de carácter deportivo que podrán concederse mediante licencia municipal.”*

Actuaciones sujetas a calificación urbanística conforme al artículo 26.

*“En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico y, en su caso, el planeamiento territorial, podrá legitimarse, mediante la previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:*

*a) Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.*

*La calificación a que se refiere esta letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.*

b) *Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.*

c) *Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.*

d) *Las de carácter residencial. Para que se autorice el uso de vivienda familiar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte.*

e) *Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.*

f) *Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.*

g) *Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.*

h) *La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.*

*Además en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación."*

A los efectos del anterior apartado f del artículo 26 y, conforme al artículo 9 de la Ley 8/2012, de Medidas Fiscales y Administrativas, el concepto de desarrollo rural sostenible queda ampliado a los, "usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad, así como los usos caninos y ecuestres en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas a esos exclusivos fines, que se ubiquen en suelo no urbanizable con cualquier protección y suelo urbanizable no sectorizado."

Actuaciones sujetas a proyecto de actuación especial conforme al artículo 27.

*“Cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado, y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba, podrá legitimarse mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial, el establecimiento en suelo urbanizable no sectorizado de los siguientes usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera, y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos:*

*a) Uso de equipamiento social, comprensivo, en las condiciones que fije el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de:*

- 1.º Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.*
- 2.º Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.*
- 3.º Instalaciones recreativas, de ocio y esparcimiento.*
- 4.º Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.*

*b) Uso industrial, comprensivo, en las condiciones y con los requerimientos que establezca el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de:*

- 1.º Los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos.*
- 2.º Establecimientos industriales que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deban ubicarse junto a éstas.*

*c) Uso turístico, comprensivo, en las condiciones y con los requisitos que establezca el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de los establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas dotados de equipamiento complementario adecuado, concebidos para satisfacer una oferta turística especializada en el suelo rural.*

### **10.12.3. Actos sujetos a licencia**

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en estas Normas Urbanísticas están sujeta a la obtención previa de licencia municipal. En particular, están sujetas a licencia municipal, previa autorización, en su caso, por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos en los artículos 25, 26 y 27 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad Madrid.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados, siempre que no supongan actos de edificación, ni de transformación del perfil del terreno, ni el aprovechamiento existentes.

### **10.12.4. Normas concurrentes**

Es de aplicación a esta clase de suelo por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, carreteras, infraestructuras básicas del

territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente, tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, o servir de autorización urbanística, ni subsanar la situación jurídica derivada de la ausencia de una, otra o ambas.

En particular y en lo relativo a Unidades Mínimas de Cultivo, se aplicará el Decreto 65/1989 (BOCM 20-6-89) a efectos de instalaciones y explotaciones agropecuarias, queda establecida la unidad mínima de cultivo en 7.500 m<sup>2</sup> en terrenos de regadío y 30.000 m<sup>2</sup> en terrenos de secano.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en este capítulo.

**Artículo 10.13. Actuaciones sujetas a calificación urbanística y proyectos de actuación especial.**

Las calificaciones urbanísticas y proyectos de actuación especial, tratados anteriormente en el artículo 10.12.2 de estas Normas Urbanísticas, deberán cumplir las determinaciones de este Plan General y las de los artículos 147 y 148 para las calificaciones urbanísticas y 149 y 150 para los proyectos de actuación especial, todos ellos de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En particular, y respecto a las calificaciones urbanísticas el trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

- a) Memoria justificativa del cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación y de las condiciones específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:
  - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
  - Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de las edificaciones existentes deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

- b) Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

- c) Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:15.000 de clasificación del suelo de este Plan General.
- d) Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso cómo documentación complementaria.
- e) Certificado del Registro de la Propiedad del dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

Aparte de la documentación complementaria y/o necesaria requerida por la legislación sectorial, con carácter particular se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
- Si en el expediente se incluye una vivienda, deberá justificarse su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada.
- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria,

camino, cauce, laguna o embalse público, o si de alguna otra manera queda afectada.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el plan de explotación de la finca, o la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspectos que se considere necesario para la resolución del expediente.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

#### **Artículo 10.14. Desarrollo de actuaciones mediante instrumentos de planeamiento**

Además de las actuaciones permitidas a través de calificación urbanística y proyectos de actuación especial, se podrán desarrollar otras a través de la elaboración y tramitación de Planes de Sectorización y Planes Especiales.

##### **10.14.1. Objeto de los Planes de Sectorización y Planes Especiales.**

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en el suelo urbanizable no sectorizado se podrán redactar Planes de Sectorización y Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 44 y 50 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo urbanizable no sectorizado.

Los Planes de Sectorización serán de formulación obligatoria para la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado.

##### **10.14.2. Determinaciones de los instrumentos de planeamiento. Desarrollo y delimitación de los Planes de Sectorización**

Los Planes de Sectorización y Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de este Plan General y las de los artículos 44 y siguientes para los Planes de Sectorización y 50 y siguientes para los Planes Especiales, todos ellos de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En particular, y respecto a los Planes de Sectorización se determinan además las siguientes condiciones:

- La delimitación del área de actuación deberá ser justificada, debiendo adaptarse estrictamente al uso e intensidad propuesta.
- La tramitación de cualquier Plan de Sectorización quedará sujeta a la justificación del desarrollo previo del 80% del suelo urbanizable sectorizado previsto en el Plan General.

Conforme a lo determinado en el artículo 84.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el aprovechamiento unitario de los Planes de Sectorización que se pudieran formalizar será idéntico al que se establece en este Plan General para el área de reparto formada por los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

- El Plan de Sectorización cumplirá como mínimo con el estándar de redes públicas supramunicipales, generales y locales determinados en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid para los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

### **Artículo 10.15. Normas particulares para las construcciones e instalaciones**

#### **10.15.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas**

Como ya se ha indicado, el suelo urbanizable no sectorizado carece de aprovechamiento urbanístico. Como igualmente se ha indicado, además de las actuaciones desarrolladas a través de Planes de Sectorización y Planes Especiales, serán permitidas con carácter general las edificaciones e instalaciones que se regulan en los artículos 25, 26 y 27 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid en la forma y procedimiento establecidos en la misma Ley.

Todas las actuaciones están sujetas a licencia municipal y necesitarán la previa autorización del órgano urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid, según el procedimiento descrito

#### **10.15.2. Condiciones comunes de la edificación**

A efectos de este Plan General y además de lo determinado por la normativa y legislación vigente, las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones.

Altura.- La altura máxima permitida será de una planta con un máximo de 6,00 m, entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación, chimeneas, o elementos propios del sistema de la actividad que se desarrolle no superará los 8,00 m., medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio. La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 6,00 m.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

En todo caso, los anteriores parámetros de altura máxima podrían superarse si la actividad a implantar lo requiriese necesariamente. Para ello, se debe justificar convenientemente esta circunstancia, de forma que la Corporación Municipal evalúe su conveniencia y la autorice expresamente.

Ubicación en el terreno y retranqueos.- La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de 6,00 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas

No obstante, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20,00 m, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes o proximidad de cauces, lagunas, embalses, vías pecuarias, caminos etc., las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial de aplicación.

Ocupación de parcela.- Se establece como índice máximo de ocupación de la parcela por las construcciones, el 10% de la superficie de la parcela.

No obstante de la limitación anterior del 10%, con carácter general se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

La superación de estos porcentajes por estrictas necesidades del funcionamiento de la edificación, instalación o actividad deberá ser justificada técnicamente, y su oportunidad será, en cualquier caso, valorada y autorizada expresamente por la Corporación Municipal.

Cubiertas.- La composición de las cubiertas se adaptará, en lo posible, a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno. La utilización de otro tipo de cubiertas deberá ser justificada técnicamente y su oportunidad será en cualquier caso valorada y autorizada expresamente por la Corporación Municipal.



Condiciones estéticas generales Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. Queda prohibido como acabado de cubierta el fibrocemento y el aluminio en su color. En el resto de la edificación se procurará que los materiales empleados se correspondan con la arquitectura tradicional.

Cerramientos de fincas.- En la solicitud de licencia de cerramiento se justificará la necesidad de su ejecución. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,00 m de altura. Se admitirán vallados hasta 2,10 m de altura con elementos verticales de madera y enrejado, quedando prohibidos los cerramientos de chapa.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras. Los cercados de parcela habrán de permitir el paso libre de la fauna de menor tamaño, por lo que en su borde inferior contarán con pasos de al menos 800 cm<sup>2</sup> cada 30 m.

Arbolado Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras cuando la normativa específica que afecta a estas vías de comunicaciones lo permita y en las condiciones que determine. Mientras no contravenga las citadas condiciones, deberán separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 m de altura y 5 m de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

### **10.15.3. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios**

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación serán

como mínimo el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el capítulo 7, además del resto de legislación o normativa sectorial que en su caso le fuera de aplicación.

## **Artículo 10.16. Parcelaciones**

### **10.16.1. Concepto de parcelación**

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así, como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

### **10.16.2. Carácter rústico**

En suelo urbanizable no sectorizado, en tanto no se desarrolle un Plan de Sectorización, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas acomodadas a lo dispuesto en los artículos 143 y 144 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las fincas resultantes de la parcelación deberán cumplir las dimensiones y características mínimas que fijen la legislación agraria, forestal etc. A estos efectos, se tendrá en cuenta el Decreto 65/1989, de 9 de Mayo, sobre Unidades Mínimas de Cultivo y la Orden 701/1992 que lo desarrolla.

### 10.16.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal, previo informe de la Consejería competente en materia de agricultura que, en caso de ser desfavorable, será vinculante.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única presentada ante el Ayuntamiento, quien remitirá el expediente a la Consejería competente.

### 10.16.4. Documentación de la solicitud de autorización de parcelación rústica

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud será:

- a) Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación sectorial vigente como de las determinaciones específicas del presente Plan General, en donde se deberá recoger:
  - Objetivos de la parcelación.
  - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
  - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
- b) Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.
- c) Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.
- d) De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su

superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Consejería competente en materia de agricultura de la Comunidad de Madrid.

- e) Certificado del Registro de la Propiedad del dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

#### **10.16.5. Edificaciones existentes**

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación.

#### **10.16.6. Licencia y autorizaciones anteriores**

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

#### **10.16.7. Protección de dominio público**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

### **Artículo 10.17 Estudios de impacto ambiental**

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrán solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento la legislación ambiental vigente.