

DILIGENCIA: La presente. El Secretario, para hacer constar que el presente expediente de Documento Subsancionado (Volumen III) contiene 302 folios, sellados y rubricados.

Reduena a cargo de FEBRUERO de 2004

EL SECRETARIO.

[Handwritten signature and stamp]

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 14 de FEBRERO de 2004.

Reduena a cargo de FEBRERO de 2004

EL SECRETARIO,

[Handwritten signature and stamp]

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL  
20 FEB. 2004  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO INFORMANTE

ARq R Arquitectos

DOCUMENTO DE REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE

# REDUEÑA

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

(DOCUMENTO SUBSANADO)

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24 de 2004 Madrid, 29 de 2004 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (P.D.F. Resolución de 14 de enero)

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

AYUNTAMIENTO DE REDUEÑA  
MADRID

## NORMAS URBANÍSTICAS FICHAS URBANÍSTICAS

VOLUMEN III

BD

Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente  
 y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

**INDICE DEL DOCUMENTO DE RESIVIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS**

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

VOLUMEN I. MEMORIA DE ORDENACIÓN

VOLUMEN II. PLANOS

VOLUMEN III. NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS

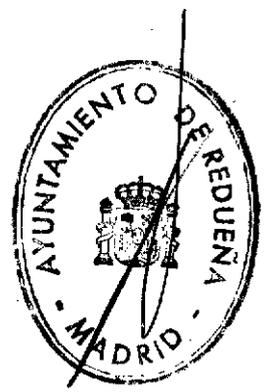
VOLUMEN IV. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
 EN SESIÓN DE FECHA 25.2.84  
 Madrid, 29.3.84  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
 JURÍDICO Y NORMATIVA  
 (P.D.F. Res. 14 de enero)



DILIGENCIA.- Para hacer constar que este  
 documento ha sido aprobado  
 por comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 20.04.  
 de 1984, a las 12.00 h. de la tarde.  
 REDUENA, a las 12.00 h. de la tarde de 1984.

EL SECRETARIO



BD

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

INDICE NORMAS URBANÍSTICAS

EL PRESENTE DOCUMENTO ES OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04 Madrid, 24-2-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (P.D.E. en sesión de 14 de enero)

**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

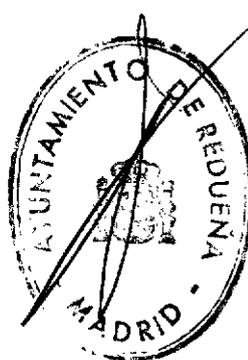
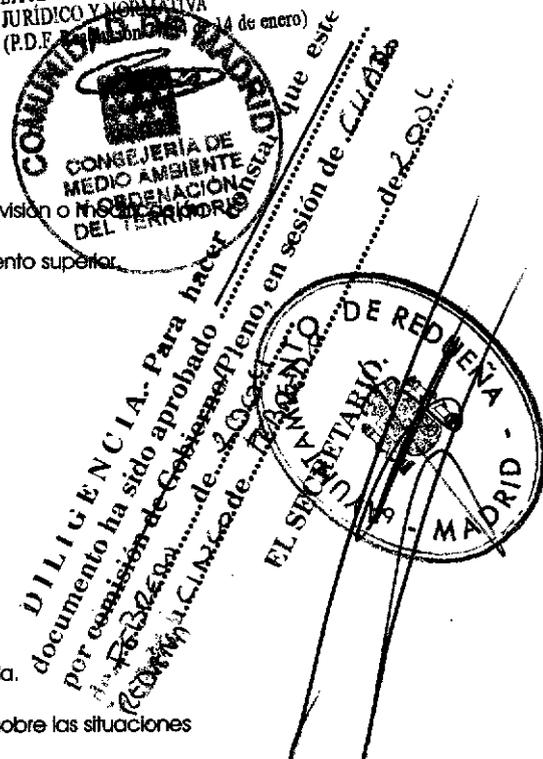
- Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y ámbito de aplicación.
- Artículo 1.2. Vigencia.
- Artículo 1.3. Efectos.
- Artículo 1.4. Revisión y modificación puntual.
  - 1.4.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión puntual.
  - 1.4.2. Revisión o modificación a causa de planeamiento superior.
  - 1.4.3. Supuestos generales de la revisión.
  - 1.4.4. Iniciación de la revisión.
  - 1.4.5. Modificaciones puntuales.
  - 1.4.6. Suspensión del planeamiento.
- Artículo 1.5. Afecciones, normativa complementaria.
- Artículo 1.6. Contenido documental.
- Artículo 1.7. Normas de interpretación.

**CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.**

- Artículo 2.1. Régimen urbanístico.
- Artículo 2.2. División urbanística del territorio.
  - 2.2.1. Clasificación del suelo.
  - 2.2.2. Calificación del suelo.
  - 2.2.3. División del suelo según la ordenación detallada.
- Artículo 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.
- Artículo 2.4. Incidencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento sobre las situaciones existentes.
  - 2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajustan a las condiciones de la presente normativa.
  - 2.4.2. Edificaciones o instalaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.
  - 2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de las presentes normas.
  - 2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.
- Artículo 2.5. Derechos y cargas de la propiedad del suelo.
- Artículo 2.6. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar.
  - 2.6.1. Contenido del derecho de propiedad.
  - 2.6.2. Derecho al aprovechamiento urbanístico.
  - 2.6.3. Derecho a edificar.
  - 2.6.4. Otras obligaciones de los propietarios. Condiciones de la urbanización.
- Artículo 2.7. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

**CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.**

- Artículo 3.1. Condiciones Generales para su desarrollo.
- Artículo 3.2. Presupuestos de la ejecución.
- Artículo 3.3. Ámbitos de la actuación.
  - 3.3.1. Actuación sistemática o Integral por Unidades de Ejecución.
  - 3.3.2. Actuación asistemática en Suelo Urbano.
- Artículo 3.4. Actuación sistemática o Integral por Unidades de Ejecución.
  - 3.4.1. Delimitación de las Unidades de Ejecución.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS

- Artículo 3.5. Sistemas de Actuación.  
3.5.1. Sistema de Compensación.  
3.5.2. Sistema de Cooperación.  
3.5.3. Sistema de Expropiación.  
3.5.4. Ejecución forzosa.  
3.5.5. Convenios.
- Artículo 3.6. Instrumentos de desarrollo. Planes y proyectos.  
3.6.1. Planes Especiales.  
3.6.2. Planes Parciales de Ordenación.  
3.6.3. Estudios de Detalle.  
3.6.4. Proyecto de Urbanización.  
3.6.5. Proyectos de obras ordinarias.  
3.6.6. Proyectos de reparcelación.  
3.6.7. Proyectos de compensación.  
3.6.8. Proyectos de expropiación.  
3.6.9. Proyectos de parcelación.
- Artículo 3.7. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.  
3.7.1. Actos sujetos a licencia.  
3.7.2. Régimen General.  
3.7.3. Procedimiento.  
3.7.4. Requisitos para la concesión de licencias.  
3.7.5. Autorizaciones concurrentes.  
3.7.6. Capacidad y prórroga.  
3.7.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.  
3.7.8. Órdenes de Ejecución.  
3.7.9. Declaración del estado ruinoso.  
3.7.10. Obra menor.
- Artículo 3.8. Condiciones para la actuación en la edificación. Tipos de obra.  
3.8.1. Condiciones generales.  
3.8.2. Tipos de obra.  
3.8.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos.

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE USOS.

- Artículo 4.1. Definición de uso.  
Artículo 4.2. Regulación de los usos.  
Artículo 4.3. Tipos de usos. Definiciones.  
4.3.1. Uso principal o característico.  
4.3.2. Uso compatible o complementario.  
4.3.3. Uso prohibido.
- Artículo 4.4. Clases de usos y estructura de los mismos.  
Artículo 4.5. Uso residencial.  
4.5.1. Definición y categorías.  
4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- Artículo 4.6. Uso terciario comercial: comercio, hostelería y salas de reunión.  
4.6.1. Definición y categorías.  
4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- Artículo 4.7. Uso terciario de oficinas.  
4.7.1. Definición y categorías.  
4.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- Artículo 4.8. Uso dotacional.  
4.8.1. Definición y categorías.  
4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.  
4.8.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.  
4.8.4. Condiciones particulares de la clase deportivo.
- Artículo 4.9. Uso industrial.  
4.9.1. Definición.

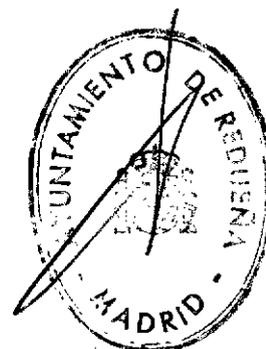
DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 20 FEBRERO de 2004, en el Ayuntamiento de Redueña de la Sierra, Madrid.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04, Madrid, 29.3.04.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA Jefa del Servicio de Régimen Jurídico y Normativa (P.D.E. de 14 de enero)



Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente  
 y Ordenación del Territorio  
 DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

20 FEB 2004

DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
 NORMAS URBANÍSTICAS**

- 4.9.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- Artículo 4.10. Uso de espacios libres y zonas verdes.
  - 4.10.1. Definición y categoría.
  - 4.10.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- Artículo 4.11. Uso de servicios urbanos e infraestructuras básicas.
  - 4.11.1. Definición.
- Artículo 4.12. Uso de red viaria.
  - 4.12.1. Definición.
  - 4.12.2. Condiciones particulares.
- Artículo 4.13. Uso agropecuario.
  - 4.13.1. Definición y categorías.
  - 4.13.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

**CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.**

- Artículo 5.1. Ámbito de aplicación.
- Artículo 5.2. Definición del espacio exterior.
- Artículo 5.3. Clasificación del espacio exterior de uso y de dominio público.
- Artículo 5.4. Red viaria en Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar.
  - 5.4.1. Trazado.
  - 5.4.2. Alineaciones y rasantes, secciones tipo de viario y pendientes longitudinales.
  - 5.4.3. Pendiente transversal.
  - 5.4.4. Tránsito peatonal y de vehículos.
  - 5.4.5. Pavimentos.
  - 5.4.6. Tratamiento de sendas públicas para peatones.
  - 5.4.7. Tratamiento de calles de coexistencia.
  - 5.4.8. Tratamiento de calles y resto de vías con separación de tránsitos.
  - 5.4.9. Vados permanentes.
  - 5.4.10. Canalización de infraestructuras.
  - 5.4.11. Alumbrado público.
  - 5.4.12. Alcorques.
- Artículo 5.5. Red viaria en Suelo No Urbanizable.
  - 5.5.1. Carreteras.
  - 5.5.2. Caminos y vías pecuarias.
- Artículo 5.6. Zonas verdes y espacios libres.
  - 5.6.1. Elección de especies.
  - 5.6.2. Alineaciones.
  - 5.6.3. Topografía.
  - 5.6.4. Materiales y texturas.
  - 5.6.5. Arbolado.
  - 5.6.6. Dotaciones y servicios.
  - 5.6.7. Infraestructuras.
  - 5.6.8. Protección.
- Artículo 5.7. Espacios libres en las parcelas de equipamientos.
- Artículo 5.8. Equipamientos de los espacios libres accesibles y no accesibles.
  - 5.8.1. Protección contra incendios.
  - 5.8.2. Apertura.
  - 5.8.3. Seguridad y señalización.
  - 5.8.4. Vegetación.
- Artículo 5.9. Abastecimiento de agua.
- Artículo 5.10. Red de distribución de agua; red de riego; hidrantes contra incendios.
- Artículo 5.11. Evacuación de aguas pluviales y residuales. Saneamiento y depuración.
- Artículo 5.12. Suministro de energía eléctrica.
- Artículo 5.13. Alumbrado público.
- Artículo 5.14. Instalación de cable de fibra óptica.

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 29.3.04  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE REGIMEN JURIDICO Y NOTARIAL

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE REGIMEN JURIDICO Y NOTARIAL



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid, 29.3.04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NOTARIAL (P.D. 14 de enero)



BD

3

Comunidad de Madrid  
 Consejería de Urbanismo y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

Artículo 5.15: Dimensionado de firmas.

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. ORDENANZAS GENERALES.

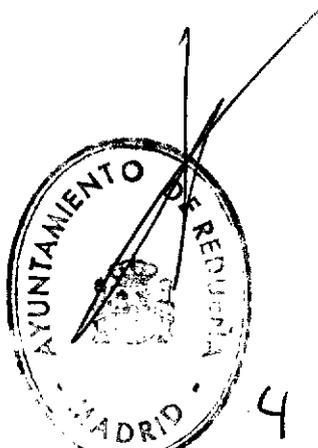
116

- Artículo 6.1. Disposiciones generales.
- Artículo 6.2. Condiciones que afectan a los ámbitos.
  - 6.2.1. Ámbitos de actuación.
  - 6.2.2. Aprovechamiento.
  - 6.2.3. Densidad residencial.
- Artículo 6.3. Condiciones que afectan a la parcela.
  - 6.3.1. Alineaciones actuales.
  - 6.3.2. Alineaciones oficiales.
  - 6.3.3. Ancho de la calle.
  - 6.3.4. Rasante oficial.
  - 6.3.5. Parcela.
  - 6.3.6. Parcela edificable. Parcela neta.
  - 6.3.7. Solar.
  - 6.3.8. Frente de parcela.
  - 6.3.9. Fondo de parcela.
  - 9.3.10. Linderos laterales.
  - 9.3.11. Servidumbre de paso.
  - 9.3.12. Finca fuera de alineación.
  - 9.3.13. Espacios libres privados.
  - 9.3.14. Espacios libres públicos.
  - 6.3.15. Manzana. Manzana edificable.
- Artículo 6.4. Condiciones que afectan a las construcciones.
- Artículo 6.5. Condiciones de posición de las parcelas.
  - 6.5.1. Retranqueo a alineaciones.
  - 6.5.2. Retranqueo a linderos laterales y posteriores.
- Artículo 6.6. Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad.
  - 6.6.1. Ocupación.
  - 6.6.2. Superficie edificada.
  - 6.6.3. Edificabilidad.
  - 6.6.4. Coeficiente de edificabilidad máxima.
  - 6.6.5. Superficie máxima edificable.
- Artículo 6.7. Condiciones de forma y buena construcción.
  - 6.7.1. Tipos edificatorios.
  - 6.7.2. Altura de la edificación o de cornisa.
  - 6.7.3. Altura máxima de la edificación o de cornisa.
  - 6.7.4. Altura de piso.
  - 6.7.5. Altura libre de pisos.
  - 6.7.6. Fachada de la edificación. Fachada exterior.
  - 6.7.7. Línea de fachada. Línea de la edificación.
  - 6.7.8. Línea de edificación vinculante.
  - 6.7.9. Medianería.
  - 6.7.10. Línea de medianería.
  - 6.7.11. Cuerpos salientes.
  - 6.7.12. Elementos salientes.
  - 6.7.13. Entrantes en la línea de fachada.
  - 6.7.14. Cubiertas.
  - 6.7.15. Patios de parcela.
  - 6.7.16. Acceso.
  - 6.7.17. Escaleras.
  - 6.7.18. Cerramientos exteriores.
  - 6.7.19. Humedades e Impermeabilización.
- Artículo 6.8. Condiciones de los locales habitables.
  - 6.8.1. Iluminación y ventilación.

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN  
 El presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 20 de febrero de 2004.  
 EL SECRETARIO GENERAL DE URBANISMO DE REDUEÑA



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE ORGANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25.2.04 Madrid. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL SERVICIO DE REGIMEN URBANÍSTICO MATIVO D.F.R. 77/04 de 25 de enero)



BD

6.8.2. Superficies mínimas de alojamiento.  
 Artículo 6.9. Normativa de rango superior.

**CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.**

- Artículo 7.1. Alcance y contenido.
- Artículo 7.2. Protección del medio ambiente.
  - 7.2.1. Vertidos sólidos.
  - 7.2.2. Vertidos líquidos. Aguas residuales.
  - 7.2.3. Vertidos gaseosos.
  - 7.2.4. Contaminación acústica y vibratoria.
  - 7.2.5. Protección contra incendios.
  - 7.2.6. Desarrollo de actividades diversas.
- Artículo 7.3. Protección paisajística y de la escena urbana.
  - 7.3.1. Protección del paisaje natural.
  - 7.3.2. Protección del perfil del núcleo.
  - 7.3.3. Conservación del trazado y de la trama urbana del casco antiguo.
  - 7.3.4. Conservación de los espacios.
  - 7.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallado.
  - 7.3.6. Supresión de barreras físicas.
  - 7.3.7. Mobiliario urbano.
  - 7.3.8. Elementos de servicio público.
  - 7.3.9. Anuncios.
  - 7.3.10. Señalización de tráfico.
  - 7.3.11. Tendidos y elementos de infraestructuras y servicios.
  - 7.3.12. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.
  - 7.3.13. Servidumbres urbanas.
- Artículo 7.4. Protección de patrimonio edificado.
  - 7.4.1. Articulación de la protección.
  - 7.4.2. Régimen de usos.
  - 7.4.3. Estructura y tipos de protección.
  - 7.4.4. Protección individualizada de elementos.
  - 7.4.5. Protección de zonas urbanas.
  - 7.4.6. Protección de vistas.
  - 7.4.7. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obra.
  - 7.4.8. Obras permitidas según el grado de protección individualizada.
  - 7.4.9. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.
  - 7.4.10. Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos.
- Art. 7.5. Protección del Patrimonio Arqueológico.
- Art. 7.6. Protección de Infraestructuras hidráulicas.

DILEGANCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de Plenaria de la Comisión de Urbanismo de Redueña, en sesión de 13 de febrero de 2004.

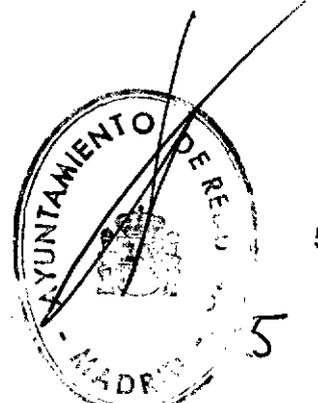
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 J. J. ARRAY

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 29.3.04 Madrid, 29.3.04  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (B.D.F. Resolución 77/04 de 14 de enero)



**CAPÍTULO 8. RÉGIMEN Y NORMATIVA DE LOS SISTEMAS.**

- Artículo 8.1. Ámbito de aplicación.
- Artículo 8.2. Clasificación.
  - 8.2.1. Sistemas generales y sistemas locales.
  - 8.2.2. Elementos de los sistemas generales.
- Artículo 8.3. Titularidad y régimen urbanístico.
  - 8.3.1. Titularidad.
  - 8.3.2. Regulación y desarrollo mediante planeamiento especial.
  - 8.3.3. Uso dotacional en suelo privado.
- Artículo 8.4. Procedimientos de obtención de los sistemas.
- Artículo 8.5. Licencias.
- Artículo 8.6. Sistema viario.



20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

- Artículo 8.7. Sistema de equipamientos.
- Artículo 8.8. Sistema de espacios libres.
- Artículo 8.9. Determinaciones particulares del Sistema General Parque Urbano.

**CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.**

- Artículo 9.1. Ámbito de aplicación.
- Artículo 9.2. Desarrollo del Suelo Urbano.
- Artículo 9.3. Obligaciones de los propietarios.
  - 9.3.1. Terrenos incluidos en Unidades de Gestión Ejecución.
  - 9.3.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Gestión.
  - 9.3.3. Cesión de aprovechamiento lucrativo.
- Artículo 9.4. Unidades de Ejecución (U.E.). Condiciones específicas.

**CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.**

- Artículo 10.1. Ámbito de aplicación y desarrollo.
- Artículo 10.2. Condiciones generales para el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar.
  - Régimen del suelo.
  - 10.2.1. Sistema de actuación.
  - 10.2.2. Planes Parciales de Ordenación.
  - 10.2.3. Polígonos de ejecución.
  - 10.2.4. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.
  - 10.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización.
  - 10.2.6. Derecho a edificar.
  - 10.2.7. Edificación y urbanización simultáneas.
  - 10.2.8. Edificaciones de sistema general y local.
  - 10.2.9. Parcelación.
- Artículo 10.3. Obligaciones de los propietarios.
- Artículo 10.4. Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada.
  - 10.4.1. Promotor.
  - 10.4.2. Garantía.
  - 10.4.3. Plazos para la presentación de Planes Parciales.
  - 10.4.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.
  - 10.4.5. Licencia de parcelación.
  - 10.4.6. Paralización de expedientes.
  - 10.4.7. Incumplimiento de obligaciones.
  - 10.4.8. Entidades urbanísticas colaboradoras.
  - 10.4.9. Disolución de Juntas de Compensación.
  - 10.4.10. Fijación de plazos en Suelo Apto para Urbanizar.
  - 10.4.11. Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.
- Artículo 10.5. Fichas de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar.
- Artículo 10.6. Coeficientes de homogeneización para el Suelo Apto para Urbanizar.

**CAPÍTULO 11. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**

- Artículo 11.1. Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 11.2. Categorías.
- Artículo 11.3. Régimen General del Suelo No Urbanizable.
  - 11.3.1. Criterios de utilización.
  - 11.3.2. Carácter de las limitaciones.
  - 11.3.3. Licencias, calificaciones, autorizaciones y otros requisitos.

... para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 20 de febrero de 2004.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO DE REDUEÑA



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25.2.04. Madrid, 29.3.04.

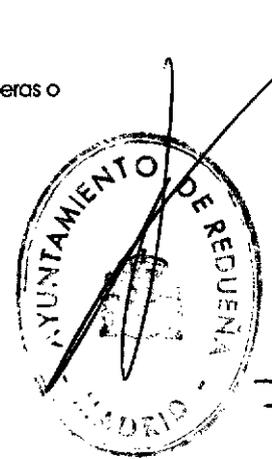
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO ADMINISTRATIVO (P.D.F. Resolución 7704 de 14 de febrero)



- 11.3.4. Normas concurrentes.
- 11.3.5. Calificación urbanística del suelo no urbanizable.
- 11.3.6. Incendio o agresión ambiental.
- 11.3.7. Cierre de fincas.
- Artículo 11.4. Régimen de autorización y ejecución de las obras, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.
  - 11.4.1. Obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotación de recursos naturales.
  - 11.4.2. Obras, construcciones e instalaciones contempladas en el supuesto F del artículo 11.3.4.
  - 11.4.3. Obras, construcciones e instalaciones contempladas en el supuesto D del artículo 11.3.4.
  - 11.4.4. Obras, construcciones e instalaciones contempladas en el supuesto E del artículo 11.3.4.
  - 11.4.5. Tramitación y documentación.
- Artículo 11.5. Desarrollo del Suelo No Urbanizable a través de instrumentos de planeamiento.
  - 11.5.1. Planes Especiales.
  - 11.5.2. Otras figuras de ordenación territorial.
- Artículo 11.6. Parcelaciones rústicas y segregaciones.
  - 11.6.1. Concepto de parcelación.
  - 11.6.2. Régimen.
  - 11.6.3. Condiciones.
  - 11.6.4. Licencia municipal y autorización previa.
  - 11.6.5. Edificaciones existentes.
  - 11.6.6. Licencia y autorizaciones anteriores.
  - 11.6.7. Protección del dominio público.
  - 11.6.8. Expropiaciones.
  - 11.6.9. Tramitación y documentación de las solicitudes de licencia de parcelación en suelo no urbanizable.
- Artículo 11.7. Evaluación de Impacto Ambiental.
- Artículo 11.8. Núcleo de población.
  - 11.8.1. Definición.
  - 11.8.2. Riesgo de formación de núcleo de población.
  - 11.8.3. Efectos.
- Artículo 11.9. Condiciones comunes de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable.
  - 11.9.1. Condiciones generales.
  - 11.9.2. Condiciones estéticas.
  - 11.9.3. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.
- Artículo 11.10. Condiciones especiales para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
  - 11.10.1. Ámbito de aplicación.
  - 11.10.2. Criterios de aplicación de la normativa.
  - 11.10.3. Tipos.
  - 11.10.4. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.
  - 11.10.5. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés forestal. Montes protegidos.
  - 11.10.6. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés forestal paisajístico.
  - 11.10.7. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés agropecuario.
  - 11.10.8. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por afección de cauces, riberas o embalses.

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO EN SESIÓN DE TRABAJO DE LA COMISIÓN DE URBANISMO DE REDUEÑA, EN SU CALIDAD DE...  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid, 24.2.04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JERARQUÍA DEL REGÍMEN JURÍDICO Y NORMATIVO (B.O. Resol. 04 de 1 de enero)



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2001

DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO INFORMANTE

- 11.10.9. Condiciones particulares para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Vías Pecuarías.
- 11.10.10. Normativa concurrente que supone una afectación cautelar de protección.
- Artículo 11.11. Condiciones especiales de las vías pecuarías y caminos tradicionales.
- Artículo 11.12. Condiciones especiales de los elementos de las redes de Infraestructuras

**CAPÍTULO 12. ZONAS DE ORDENANZA.**

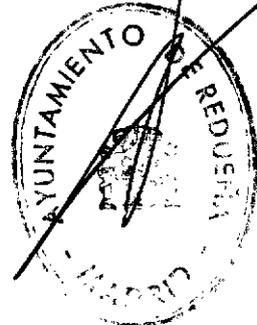
- Artículo 12.0. Generalidades.
- Artículo 12.1. Zona 01: Ordenanza residencial en manzana compacta de casco.
  - 12.1.1. Definición.
  - 12.1.2. Grados.
  - 12.1.3. Tipos edificatorias.
  - 12.1.4. Condiciones de parcelación.
  - 12.1.5. Condiciones de volumen.
  - 12.1.6. Condiciones de posición del edificio en la parcela.
  - 12.1.7. Condiciones de uso.
  - 12.1.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
  - 12.1.9. Otras condiciones.
- Artículo 12.2. Zona 02: Ordenanza residencial en manzana dispersa de casco.
  - 12.2.1. Definición.
  - 12.2.2. Grados.
  - 12.2.3. Tipología edificatoria
  - 12.2.4. Condiciones de parcelación.
  - 12.2.5. Condiciones de volumen.
  - 12.2.6. Condiciones de posición del edificio en la parcela.
  - 12.2.7. condiciones de uso.
  - 12.2.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
  - 12.2.9. Otras condiciones.
- Artículo 12.3. Zona 03: Ordenanza residencial de edificación unifamiliar de ampliación de casco.
  - 12.3.1. Definición.
  - 12.3.2. Grados
  - 12.3.3. Parcela mínima.
  - 12.3.4. Condiciones de volumen y posición.
  - 12.3.5. Condiciones de uso.
  - 12.3.6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
  - 12.3.7. Otras condiciones.
  - 12.3.8. Transformación en ordenanza ZONA 06.
- Artículo 12.4. Zona 04: Ordenanza residencial unifamiliar de intensidad media.
  - 12.4.1. Definición.
  - 12.4.2. Tipología edificatoria.
  - 12.4.3. Condiciones de parcelación.
  - 12.4.4. Condiciones de volumen.
  - 12.4.5. Condiciones de posición.
  - 12.4.6. Condiciones de uso.
  - 12.4.7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
  - 12.4.8. Otras condiciones.
- Artículo 12.5. Zona 05: Ordenanza residencial unifamiliar extensiva.
  - 12.5.1. Definición.
  - 12.5.2. Grados.
  - 12.5.3. Tipología edificatoria.

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR EL GOBIERNO LOCAL EN C.I.A. PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO EN SESIÓN DE GOBIERNO PLENO, EN SESIÓN DE 24 DE FEBRERO DE 2001.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-01 Madrid, 24-3-01 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (P.D.F. Resolución 77/01 de 14 de enero)



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA NORMAS URBANÍSTICAS

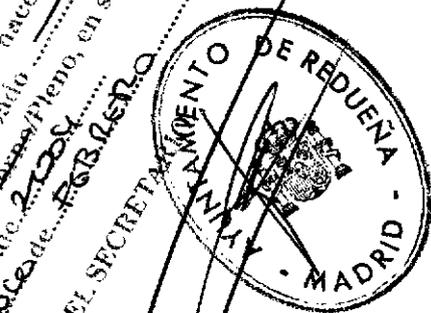
20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

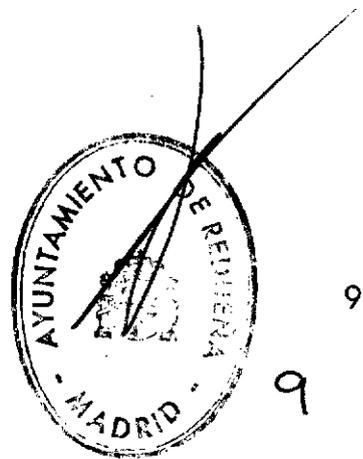
EL TÉCNICO INFORMANTE

- 12.5.4. Condiciones de parcelación.
- 12.5.5. Condiciones de volumen.
- 12.5.6. Condiciones de posición.
- 12.5.7. Condiciones de uso.
- 12.5.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
- 12.5.9. Otras condiciones.
- Artículo 12.6. Zona 06. Ordenanza residencial de bloque abierto o condominio.
  - 12.6.1. Definición.
  - 12.6.2. Grados.
  - 12.6.3. Condiciones de parcelación.
  - 12.6.4. Condiciones de posición.
  - 12.6.5. Condiciones de volumen.
  - 12.6.6. Condiciones de uso.
  - 12.6.7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
  - 12.6.8. Otras condiciones.
- Artículo 12.7. Zona 07: Industria y almacenes.
  - 12.7.1. Definición.
  - 12.7.2. Grados.
  - 12.7.3. Tipología edificatoria.
  - 12.7.4. Condiciones de parcelación.
  - 12.7.5. Condiciones de volumen.
  - 12.7.6. Condiciones de posición.
  - 12.7.7. Condiciones de uso.
  - 12.7.8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
  - 12.7.9. Otras condiciones.
- Artículo 12.8. Zona 08: Dotaciones y equipamientos
  - 12.8.1. Definición.
  - 12.8.2. Ámbito de aplicación.
  - 12.8.3. Tipologías edificatorias.
  - 12.8.4. Grados.
  - 12.8.5. Condiciones de parcelación.
  - 12.8.6. Condiciones de volumen.
  - 12.8.7. Condiciones de posición.
  - 12.8.8. Condiciones de uso.
  - 12.8.9. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.
- Artículo 12.9. Zona 09: Sistema de espacios libres y zonas verdes.
  - 12.9.1. Definición.
  - 12.9.2. Grados.
  - 12.9.3. Condiciones de parcelación.
  - 12.9.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.
  - 12.9.5. Condiciones de uso.
- Artículo 12.10. Zona 10: Red viaria.
  - 12.10.1. Definición.
  - 12.10.2. Condiciones estéticas.
  - 12.10.3. Condiciones de uso.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
DE URBANISMO DE REDUEÑA  
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Urbanismo Pleno, en sesión de 20 de febrero de 2004.  
Redueña, 20 de febrero de 2004.

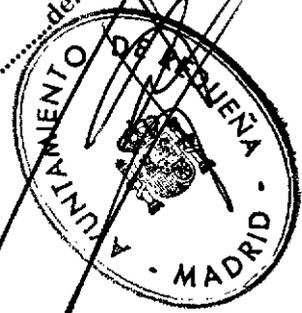


EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 20.2.04 Madrid, 20.2.04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y ORDENACIÓN (P.D. Resolución 770/04 de enero)

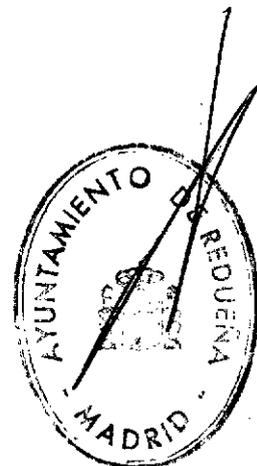


**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

EL LICENCIADO. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 2 de FEBRERO de 1954.  
REDACTADO en Madrid a 2 de FEBRERO de 1954.  
EL SECRETARIO.



NORMAS URBANÍSTICAS



10

20

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.  
EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 25.2.2004.  
Madrid, 29.3.04  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Redueña nº 14 de enero)

Art. 1.1. Objeto, naturaleza y ámbito de aplicación

Objeto y fundamento.- Las presentes Normas tienen el carácter de Subsidiarias de Planeamiento según lo previsto en la Legislación del Suelo. Su objeto es la ordenación urbanística del territorio correspondiente al término municipal de REDUEÑA estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del propietario de la propiedad del mismo y especificando las cargas y obligaciones que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Ámbito de aplicación y naturaleza.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación, en todo el término municipal de REDUEÑA. Como revisión formal de las Normas precedentes, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, adaptada a lo dispuesto en la legislación estatal sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana<sup>1</sup> y a la legislación autonómica, y Sectorial, constituida por:

LRSU/98.- Ley sobre Régimen del Suelo y Valoración 6/1998 del 13 de Abril.

TRLS/96.- Texto Refundido RD 1346/1976 de 9 de abril.

TRLS/92.- Texto Refundido RDL 1/1992 de 26 de junio.

LMPSU.- Ley 9/1995 de 28 de Marzo, Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

LMU.- Ley 20/1997 de 15 de julio de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

LML.- Ley 7/1997 de 14 de abril.

RPU.- Reglamento de Planeamiento del TRLS.

RGU.- Reglamento de Gestión del TRLS.

PDU.- Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLS.

LC.- Ley 25 de 29 de julio de 1998 de Carreteras del Estado.

LPC.- 2/1998 de 31 de Mayo de Conservación del Suelo y Protección de cubiertas vegetales naturales.

<sup>1</sup>En adelante, Ley del Suelo.



EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
de 2004  
REVISIÓN A CARGO DE... FEBRERO 2004  
DOCUMENTO ha sido aprobado...  
de la Comisión de Urbanismo...  
de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECC. GEN. DE URBANISMO Y PLANEACIÓN TERRITORIAL

**28 FEB. 2001**

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMATIVO

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
 NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25.2.01 Madrid, 29.3.01 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO-INFORMATIVA (P.D. Resolución 270/01 de 14 de enero)



RPC. - Reglamento de la Ley 2/1988.

LCCM.- Ley 7/1991 de 7 Marzo de Carreteras y Caminos de la CAM.

LABCM.- Accesibilidad y Eliminación de Barreras en la Comunidad de Madrid.

RC.- Reglamento General de Carreteras del Estado. RD 1812/1994 de 14 de septiembre.

LVP.- Ley 9/98 de Vías Pecuarias de la CAM.

LVP.- Ley de Vías Pecuarias del Estado.

RCCM.- Decreto 29/1993 de 11 de Marzo Reglamento de Carreteras de la CAM.

No obstante lo anterior, el presente documento está sujeto a las disposiciones transitorias previstas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Características.- Estas Normas Subsidiarias tienen las siguientes características:

- a. Constituyen la ordenación integral del territorio del ámbito municipal.
- b. Son originarias, esto es, no son derivadas ni dependientes. Sólo en el hipotético caso de una aprobación de una figura de planeamiento supramunicipal que las afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- c. Son inmediatamente ejecutivas.
- d. Son la figura de planeamiento más adecuada por las características presentes del término municipal, según queda manifiesto en la Memoria Justificativa.
- e. En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referente al medio físico municipal según lo dispuesto en el artículo 14.4 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística y el Título VI de la Ley 9/95, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

VIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Pleno de Gobierno/Pleno, en sesión de 20.02.01. REDUEÑA. C. Ayuntamiento de Redueña. F. E. B. R. E. S. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO



**Art. 1.2. Vigencia**

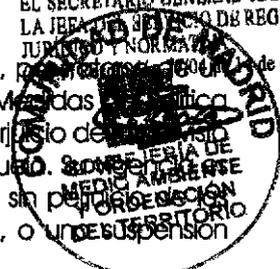
Las Normas subsidiarias entran en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su



INSTITUCIÓN DE PLANEAMIENTO  
 Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO REGIONAL  
 20 FEB. 2004  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
 EN SESIÓN DE FECHA 25.2.04  
 MADRID, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
 JURÍDICO Y NORMATIVO



aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid, el presente documento es el supuesto contemplado en el artículo 47.3 de la Ley 9/95 de Medidas de Ordenación Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 131 en relación con el 124, ambos de la Ley del Suelo. En todo caso, la presente aprobación es indefinida en tanto no se apruebe una revisión de las mismas, sin perjuicio de las eventuales modificaciones puntuales que pudieran producirse, o una suspensión total o parcial.

**Efectos**

Una vez aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, así como los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, son de carácter público, de cumplimiento obligatorio, y ejecutivas.

Publicidad.- Por su publicidad, cualquier ciudadano tendrá derecho a la consulta en el Ayuntamiento de toda la documentación de las presentes Normas y de todos sus planes y proyectos de desarrollo, así como a la solicitud por escrito del régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad.- Por su obligatoriedad, las presentes Normas y los planes y proyectos de desarrollo obligan y vinculan a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento que podrá ser exigido por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

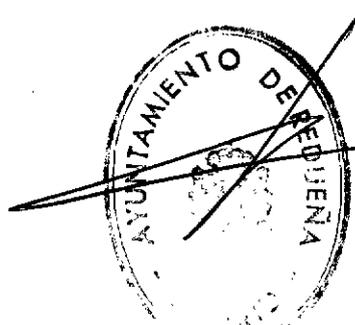
Ejecutividad.- Por su ejecutividad y una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública todas las acciones previstas por las Normas, a los efectos de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios destinados por las Normas al establecimiento de viales y servicios públicos, a la construcción de equipamientos o uso por dotaciones, al establecimiento de zonas verdes y espacios libres públicos y zonas deportivas, así como los terrenos necesarios de influencia en las acciones previstas, para asegurar su pleno rendimiento, según las condiciones establecidas en la Ley del Suelo.

Art. 1.3  
 documento ha sido aprobado  
 por Comisión de Gobierno pleno, en sesión de 25.2.04  
 REDUEÑA, a las 11.00 h. de la tarde.  
 EL SECRETARIO

**Art. 1.4. Revisión y modificación puntual.**

**1.4.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.**

Podrá procederse a la revisión o a la modificación puntual de las presentes Normas cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del territorio municipal, o se planteen variaciones sustanciales de sus elementos, y se acuerde por el Ayuntamiento.



COMUNIDAD DE MADRID  
 Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE PECHA 24.2.04 Madrid, 29.3.04  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO RESPONSABLE DEL REGÍMEN JURÍDICO PROMOTIVO (P.D.F. Resol. 1 de enero)

Las modificaciones y revisiones estarán sujetas a lo establecido, respectivamente, en los artículos 44 y 45 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

1.4.2. Revisión o modificación a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación del Plan Regional de Estrategia Territorial, en perjuicio del carácter formal legal de sus determinaciones aprobadas por la Asamblea de Madrid, que prevalecerán en cualquier caso sobre cualesquiera otras de la planificación territorial y urbanística, de entre todas las restantes solo las relativas a las Zonas de Interés Regional pueden producir la modificación directa de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias. En el resto de determinaciones que afecten total o parcialmente al territorio, se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias con tramitación según los plazos y el procedimiento legal.



Dicha adaptación se ajustará a lo previsto en los artículos 44.2. y 47 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

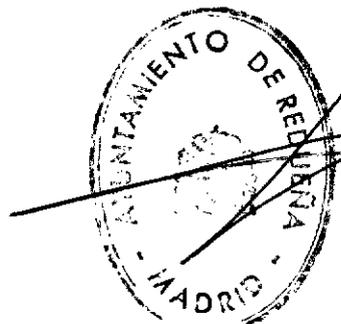
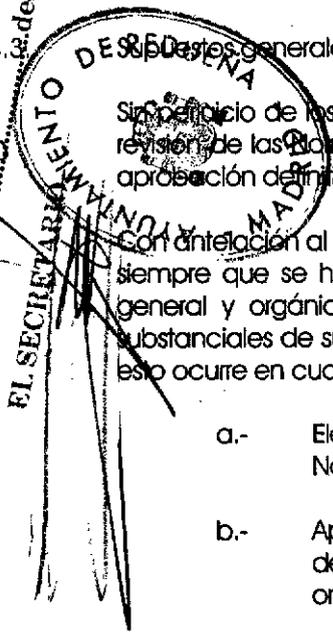
1.4.3. Revisión general de las normas.

Si, por motivo de los supuestos considerados en las normas precentes, procederá la revisión de las Normas Subsidiarias cuando hayan transcurrido ocho años desde la aprobación definitiva de la anterior.

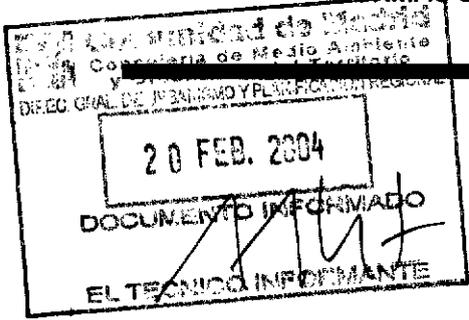
Con antelación al plazo referido en el párrafo anterior, podrá abordarse una revisión siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a.- Elección de un modelo territorial distinto del previsto en estas Normas.
- b.- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- c.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- d.- Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- e.- Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 20 de febrero de 2004, en Redueña, a las 11.30h. de la mañana, de 2004. F.R.B. S.E.D.



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO TERRITORIAL



disminución de la superficie destinada a espacios verdes o equipamientos de uso público y que no responda a interés general municipal o comarcal, en los términos previstos en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

- f.- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales en las Normas Subsidiarias amenace con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurantes.
- g.- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, Polígonos y Sectores.

1.4.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias con base en los supuestos anteriores, o para su sustitución por un Plan General de Ordenación Urbana, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento con la mayoría absoluta de sus miembros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

1.4.5. Modificaciones puntuales.

Se consideran modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, en cuyo caso se procedería a revisión por tratarse de alguno de los supuestos descritos en el artículo 1.4.3.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Subsidiarias, se considera Modificación Cualificada, debiendo ser aprobadas conforme a la Ley del Suelo y al artículo 47.1-a de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

Si su tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, o de las sucesivas revisiones que hubiere, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos

No se consideran modificaciones de las Normas:

CULGENCIA. Para hacer constar que el documento ha sido aprobado por el Comité de Gobierno/Pleno, en sesión de CUATRO DE FEBRERO de 2004. F. B. B. de Redueña



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECC. GRAL. DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO REGIONAL

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

ESTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid, 24.3.04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JERARQUÍA DE REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVO (Ley 9/1995 de 28 de marzo)

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

- las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción propias Normas reservan al planeamiento de desarrollo, de suelo.
- los ajustes justificados por la ejecución del planeamiento en la unidades y sectores, siempre que no afecten a la clasificación no supongan reducción de superficie de viario, espacios libres y dotaciones.
- las ordenanzas municipales que desarrollen o aclaren aspectos de las Normas.

Toda modificación se llevará a cabo con el grado de definición de especificaciones y documental que corresponde al planeamiento general. Cualquiera que sea su magnitud, alcance y trascendencia, se deberá justificar explícitamente su incidencia real y la posibilidad de su procedencia sin necesidad de revisión.

A los efectos de tramitación de modificaciones previstos en el artículo 45 de la Ley del Suelo de la CAM (9/95, de 28 de marzo), la presente normativa se remite al listado identificativo del rango de planeamiento establecido por dicha Ley.

1.4.5. Suspensión del planeamiento.

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

Art. 1.5. Afecciones, normativa complementaria

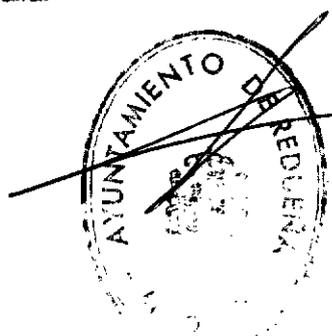
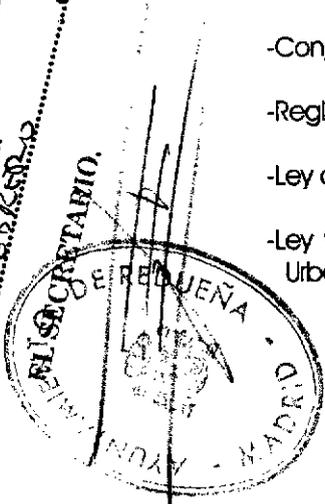
En lo regulado por estas Normas Urbanísticas es de aplicación la normativa legal vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa básica.- De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- Conjunto de legislación estatal.
- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.
- Ley de Bases de Régimen Local.
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

*DILIGENCIA. Para hacer constar que el documento ha sido aprobado por el Consejo de Gobierno en sesión de 24 de febrero de 2004, en sesión de 24 de marzo de 2004.*

*EL SECRETARIO*



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y PLANEACIÓN TERRITORIAL

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
 NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25.2.04 Madrid, 29.3.04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JERA DEL REGIMEN JURIDICO ALTERNATIVO (P.D.F. 7/04 de 14 de marzo)



- Ley 4/1984 de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, con excepción de los artículos 14 y 15.
- Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo

Normativa Sectorial.- La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

Normativa específica de edificación.- En especial se hace mención respecto a la edificación que se someterá al cumplimiento obligatorio de las Normas Básicas de la Edificación ahora vigentes, o que durante la vigencia de estas Normas Subsidiarias puedan aprobarse.

Art. 1.6. Contenido documental

Las presentes Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de REDUEÑA constan de los siguientes documentos:

- Memoria y planos de Información.
- Memoria y planos de ordenación.
- Normas urbanísticas.

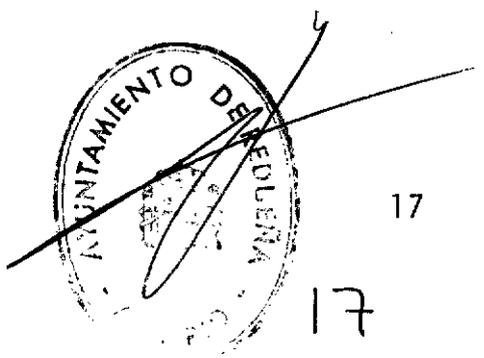
Además, por su tramitación de forma simultánea, se incluye como documento complementario el Catálogo de elementos protegidos.

Normas de interpretación

Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas se interpretarán teniendo en cuenta sus objetivos básicos. En caso de contradicciones gráficas entre planos prevalecerá lo que se indique en los de mayor escala; en caso de contradicciones entre éstos y la realidad se estará a ésta última, aplicando coeficientes y porcentajes con prioridad frente a valores absolutos, siempre que no se refieran a condiciones obligadas de retranqueos o posición de la edificación.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

EL REGIMEN JURIDICO ALTERNATIVO ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de CUATRO FEBRERO de 2004. REDUEÑA a las 10 de FEBRERO de 2004.



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO REGIONAL

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

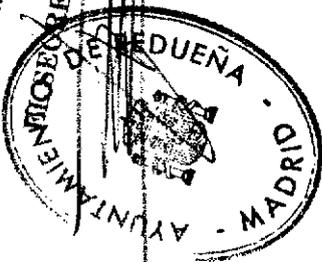
EL TÉCNICO INFORMANTE

Con carácter general, en caso de duda, contradicción o imprecisión, se estará a lo que resulte menor edificabilidad, mayor cantidad de espacio público, protección de patrimonio, menor impacto ambiental y, en general, mayor beneficio de los intereses de la mayoría.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
 EN SESIÓN DE FECHA 25-2-04  
 Madrid, 29-3-04  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DE SERVICIO DE RÉGIMEN  
 JURÍDICO Y NORMATIVO  
 (Resolución 77/04 de 17 de enero)



DILIGENCIA.- Para hacer constar que este  
 documento ha sido aprobado  
 por Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de CUATRO  
 de FEBRERO de 2004.  
 REDUEÑA, a las 16.00 de... F. GARCERAN de 2004



BD

18

18

Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente  
 y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25.2.04 Madrid, 25.2.04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEF. DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (P.D. Resolución de 14 de febrero)



CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Régimen urbanístico

De acuerdo con la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad de acuerdo a la división urbanística del territorio que ellas establecen, y el régimen y normativa específicos para cada clase de suelo.

Art. 2.2. División urbanística del territorio

2.2.1. Clasificación del suelo

El ámbito ordenado por estas Normas Subsidiarias se clasifica, a los efectos de su régimen jurídico, en tres clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo No Urbanizable.

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.

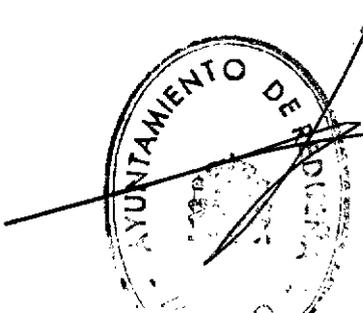
Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen las siguientes clases de suelo:

A El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural. Lo constituyen:

-los terrenos y los cursos o masa de agua que tienen la condición de dominio público o son precisos para la policía o protección de éste, de conformidad con la Ley de Aguas así como con la legislación de protección de embalses y zonas húmedas de la Comunidad de Madrid, y la relativa a las pecuarias.

-los terrenos de valor natural, agrícola, forestal o ganadero relevante, o que cuentan con recursos que deben preservarse o cuyo aprovechamiento y disfrute se sujeta a limitaciones específicas.

EL SECRETA...  
 FABRERO...  
 PARA HACER CONSTAR QUE ESTE...  
 2004...  
 REDUEÑA...



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
 NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25-2-04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA

-los terrenos que quedan excluidos de la urbanización, de acuerdo con el modelo adoptado.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación término municipal y su régimen particular se recoge en 11 de esta Normativa.



El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que, por su grado de consolidación o desarrollo de las presentes Normas lleguen a tener dichas condiciones.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 9 de esta Normativa.

C El suelo apto para urbanizar comprende las áreas que por desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas por la urbanización y edificación.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de esta Normativa.

*DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 2004 de REDUEÑA, a las 14 de enero de 2004. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO*

2.2.2. Calificación del suelo

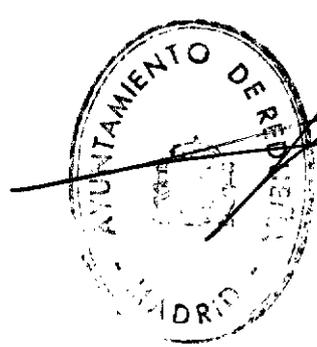
En atención a los fines a que se destina, y de acuerdo con su papel en la estructura general u orgánica del territorio, las Normas Subsidiarias llevan a cabo una calificación del suelo de la siguiente forma:

- Definiendo sistemas generales y locales, suelos destinados a usos de carácter dotacional e interés general, sin perjuicio de que su titularidad sea pública o privada.
- Calificando zonas de ordenanza, a las que se asignan usos globales pormenorizados y la intensidad de los mismos.

2.2.3. División del suelo según su ordenación detallada

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación prevista en las Normas para las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen distintas áreas.

En Suelo Urbano:



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 24.2.04. Madrid, 29.3.04. EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO EN URBANISMO (B.D. 14 de enero)



-Suelo Urbano común, ordenado directamente según las determinaciones específicas de las Normas para cada zona de ordenanza.

-Unidades de Ejecución, para las que las Normas contienen instrucciones particulares para su desarrollo previo individualmente en las fichas correspondientes.

En Sistemas, en cualquier clase de suelo:

-Sistemas de ejecución directa, según las normas específicas.

-Sistemas emitidos a proyecto de ordenación específica, cumpliendo las condiciones particulares indicadas en la ficha correspondiente.

En Suelo Apto para Urbanizar:

-Sin perjuicio de la ordenación detallada por el Plan Parcial, se fijan condiciones de desarrollo para esta clase de suelo, recogidas en la ficha correspondiente.

*PRECAUCION. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 24 de febrero de 2004.*  
*REVISADO*  
*EL SECRETARIO GENERAL TECNICO*



Art. 2.3.

Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clase de suelo, se podrán ejecutar las obras de carácter provisional a que se refiere la Ley del Suelo y en los términos indicados por ésta, que deberán demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

En los casos previstos en el artículo 7.41 del Decreto 69/83 de la Comunidad de Madrid, será el Consejero de Política Territorial quien deberá autorizar tales obras.

Art. 2.4.

Incidencia de las NN.SS. sobre las situaciones existentes

En el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por distintos tipos posibles de actuación según la situación en que se encuentren de las que se exponen a continuación.

2.4.1.

Edificaciones o instalaciones que se ajustan a las condiciones de la presente normativa

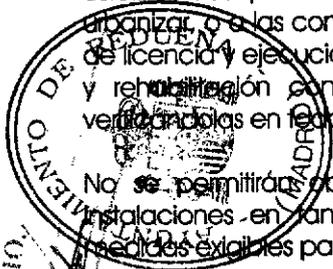


Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
**20 FEB. 2004**  
 DOCUMENTO INFORMATIVO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
 NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-2004 Madrid, 24-2-2004 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y INFORMATIVA (P.D. Resolución 7/04 de 14 de enero)

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por comisión de gobierno pleno, en sesión de CUATRO de febrero de 2004. FERNANDO ALONSO de secretario. FERNANDO ALONSO de secretario.



Si en cuanto a los usos y la edificación existe ajuste a las determinadas establecidas para cada zona de ordenanza en suelo urbano o urbanizable, o a las condiciones para el suelo no urbanizable, será posible la obtención de licencia y ejecución de obras de ampliación, reforma, conservación, mantenimiento y rehabilitación con arreglo a las limitaciones impuestas por esta normativa y verificadas en todos los casos y de manera particular en suelo no urbanizable.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- la seguridad de las personas y los bienes.
- la salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- la integridad del dominio público.
- y, en el suelo no urbanizable, las condiciones que el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

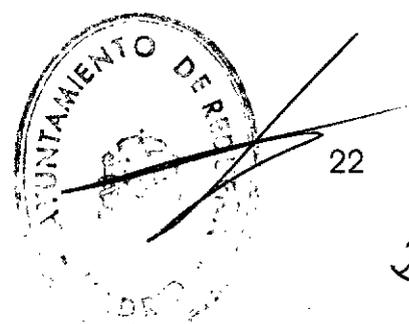
**2.4.2. Edificaciones o instalaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos**

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán de forma complementaria según las determinaciones del capítulo correspondiente de estas NN.UU. y las del propio Catálogo, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo de que se trate, y con la aplicación, en suelo no urbanizable, del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellos puedan hacerse ajustándose a lo especificado en la presente normativa. Sólo podrán autorizarse usos que se demuestren adecuados según la naturaleza del edificio o elemento y del medio en que éste está emplazado, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el suelo no urbanizable, el trámite para la autorización urbanística será el mismo que se determina con carácter general en esta clase de suelo para las instalaciones de interés social, con la salvedad específica de que en la documentación debe incluirse el proyecto completo de ejecución de las obras.

**2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de las presentes Normas**



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid 29.3.04  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (P.D.F. 2004 de 14 de enero)



Se exceptúan las Industrias, que se rigen por lo determinado especialmente en el artículo 2.4.4.

En este supuesto sólo podrán efectuarse actuaciones y obras para garantizar:

- la seguridad de personas y bienes.
- la salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- la corrección del impacto ambiental de la instalación o de la actividad.
- la integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones establecidas por la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellos elementos situados en suelo no urbanizable aquellas otras medidas que pudieran señalar el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid en el trámite de autorización urbanística y concesión de licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones cuya demolición o adquisición en el plazo de quince años estuviesen previstas por la Administración, o aquellas a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Esta consideración se extiende de manera automática a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada de los cuerpos existentes, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

En cualquier caso, y con informe previo de los servicios técnicos municipales, se podrán efectuar obras y actuaciones destinadas a la corrección de la morfología, volumen, estructura o acabados que la presente normativa no contempla de manera específica y que supongan un impacto negativo por parte de los edificios correspondientes.

2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación

OBLIGACION. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 24.2.04. REDUEÑA a.S.M.C.de. FERRER de 20.04. EL SECRETARIO.

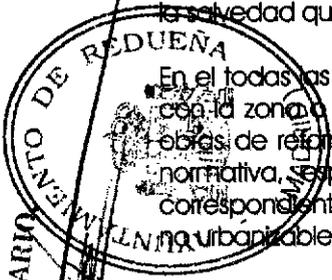


**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-24 Madrid, 29-3-25 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO (RD E. Resolución 77/04 de 24 de enero)



DOCUMENTO PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR LA COMISIÓN DE GOBIERNO PLENO, EN SESIÓN DE 24 DE FEBRERO DE 2004. REDUEÑA, 24 DE FEBRERO DE 2004. EL SECRETARIO



En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad que se indica a continuación:

En todas las industrias existentes, excepto si se trata de actividad no compatible con el medio en que se ubican, se podrán autorizar con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos por la presente normativa, específicamente de las condiciones señaladas por la ordenanza correspondiente en suelo urbano y apto para urbanizar, o las descritas para suelo no urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en el suelo no urbanizable y en la ficha correspondiente del inventario, se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se haya garantizado mediante aval la ejecución de las cuatro medidas o conceptos indicados en 2.4.3.

**Art. 2.5. Derechos y cargas de la propiedad del suelo**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos y edificios se regulan, de modo diferenciado, según la clase y categoría de suelo establecida por las Normas, en correspondencia con lo enunciado en las Leyes del Suelo Estatal y Autonómica, ajustándose a lo dispuesto en dicha Ley, en los Reglamentos de Gestión y de Planeamiento, y en las especificaciones contenidas en la presente normativa.

**Art. 2.6. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar.**

**2.6.1. Contenido del Derecho de Propiedad.**

Conforme a la Ley del Suelo, el contenido urbanístico de la propiedad de los suelos clasificados como urbanos y aptos para urbanizar, se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a URBANIZAR: entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para adquirir la condición de solar.
- al APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: consiste en la atribución efectiva a un propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e



Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIREC. GRAL. DE URBANISMO  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
 20 FEB. 2004  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04 Madrid, 28-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGÍMEN SUURED. (P.D. Resolución 77/04 de 28 de enero)



ATENCIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por comisión de Gobierno Pleno, en sesión de CUATRO FEBRERO de 2004. ASUMAN ALCAICO de FEBRERO de 2004. EL SECRETARIO



intensidades susceptibles de apropiación privada, o económico en los términos que fija la Ley.

-a EDIFICAR: consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

la EDIFICACIÓN: consiste en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que esta fuera conforme con la legislación urbanística aplicable.

Estas facultades no son inherentes al derecho de propiedad, sino que se van adquiriendo gradualmente con el cumplimiento de ciertos deberes:

-La adquisición del derecho a urbanizar se produce con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más específico correspondiente a cada clase de suelo, conforme a lo detallado en la Ley del Suelo.

-El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a lo detallado en 2.6.2.

-El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable y siempre que se den las condiciones detalladas en 2.6.3.

-El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2.6.2. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a lo detallado en el presente artículo y se cuantifica diferencialmente en función de la clasificación del suelo:

En Suelo Urbano fuera de Unidades de Elección: el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el que resulte de la aplicación de las condiciones particulares de la zona de ordenanza en que se encuentre.

En Suelo Urbano dentro de las Unidades de Elección: el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto



Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid, 24.3.04

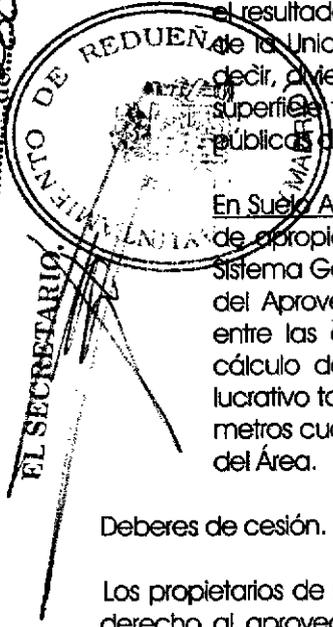
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
DIRECCIÓN GENERAL TÉCNICA DE URBANISMO  
N.º 14 de 14 de enero)

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado

en sesión de Gobierno Pleno, en sesión de 20 FEB 2004

REDFM CAN. G. de 20 FEB 2004

EL SECRETARIO



de propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90% del Aprovechamiento de la Unidad, calculado conforme a lo previsto en la Ley del Suelo, de 1994, de 14 de enero), de decir, diviendo la edificabilidad total previamente homogénea de la superficie total de la Unidad, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de Sistema General y Local ya existentes.



En Suelo Apto para Urbanizar: el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en un Sistema General adscrito, será el resultado de referir a su superficie el 90% del Aprovechamiento del Área de Reparto en que se encuentren de entre las establecidas en el Capítulo 10 de la presente normativa. El cálculo del Aprovechamiento se realiza diviendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en el Área de Reparto, expresado en metros cuadrados construibles de uso característico, por la superficie total del Área.

**Deberes de cesión.**

Los propietarios de suelo afectados por una actuación urbanística para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento marca sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de efectuar las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de los planes que las desarrollan.

En Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán, al menos, en la total superficie de terrenos destinados a Sistemas Generales, viales, parques y jardines públicos y centros de enseñanza primaria, al servicio del polígono o unidad de ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los planes que las desarrollen.

El suelo necesario para situar el exceso de aprovechamiento lucrativo resultante de la diferencia entre el atribuido por el planeamiento y el susceptible de apropiación por los propietarios, cuantificado conforme a lo detallado en el presente artículo. En los supuestos contemplados por la Ley 9/95 de la CAM, esta cesión podrá ser sustituida por el abono al municipio de una compensación sustitutoria equivalente al valor urbanístico del exceso de aprovechamiento.

**Deberes de equidistribución.**

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento señala sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de equidistribuir entre ellos las



COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA</b>	
20 FEB. 2004	<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>
DOCUMENTO FIRMADO	
EL TÉCNICO INTERVENIENTE	

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.2004 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMATIVA (2004 de 14 de enero)

cargas y beneficios de la actuación, a través de los mecanismos del Sistema de Actuación previsto en cada caso por estas Normas Subsidiarias.

**Deberes de urbanización.**

Los propietarios de suelo afectados por una actuación urbanística por el derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento urbanístico establece sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de urbanizar los terrenos afectados con arreglo a lo establecido por el planeamiento.



En virtud de los artículos 58 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, y de los artículos 71 y 72 de la Ley 9/95 de la CAM, el deber de urbanizar supone las siguientes obligaciones:

1. Sufragar, en proporción a la superficie de sus terrenos, los costes relativos a los siguientes conceptos:

- Redacción y tramitación de los documentos necesarios para llevar a cabo la actuación así como el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.
- Indemnizaciones derivadas de la actuación, tal y como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.

Las obras de urbanización, salvo que las presentes Normas eximan explícitamente de ello en todo o parte, son las siguientes:

Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de actuación o polígono.

Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción y distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

EFICACIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de Pleno, en sesión de CUATRO de FEBRERO de 2004. ADEUFAN LINCADE. FEBRERO de 2004. EL SECRETARIO GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
 20 FEB. 2004  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURÍDICO (Resolución 7/04 de enero)



Suministro de telefonía, incluidas las instalaciones subterráneas según normativa de la subministradora. Quedan prohibidos los tendidos aéreos.

Jardinería y arbolado en zonas verdes, red viaria, correspondientes a los sistemas locales del Polígono, Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

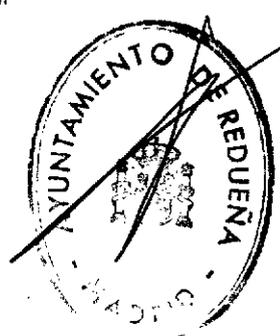
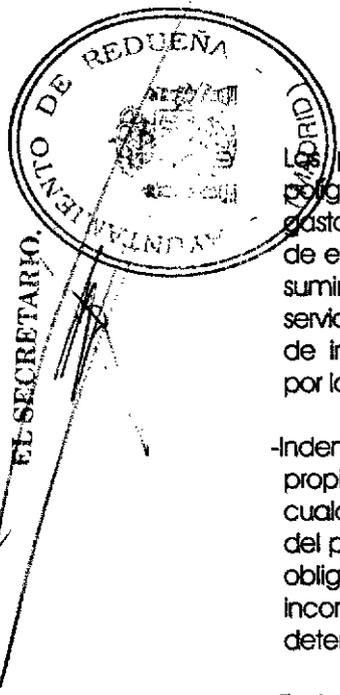
Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias o suministradoras en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

-Indemnizaciones derivadas de la actuación debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derivarse para la correcta ejecución del planeamiento, así como las indemnizaciones derivadas de la obligada destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la ordenación que se ejecute, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.

-En la fase de redacción o en el trámite de aprobación de los proyectos de reparcelación o compensación, si existe acuerdo entre los propietarios afectados y la Administración, el pago de todos o parte de los gastos podrá realizarse mediante la cesión gratuita y libre de cargas de aquéllos a ésta de terrenos edificables en la proporción que se estime para compensar dichos gastos.

2. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.
3. Poner a disposición de la administración actuante terminados y en estado de funcionamiento los elementos de la urbanización interior así como las necesarias conexiones exteriores con las redes generales del territorio; de conformidad con las determinaciones establecidas en la legislación aplicable, y en la forma y cuantía establecida al aprobar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de Gobierno Pleno, en sesión de 20 de febrero de 2004. F. S. BARRERA de 20.02.04



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25.2.05 Madrid, 29.3.05 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURÍDICO NORMATIVA (P.D. Resolución de 14 de febrero)



4. Solicitar en plazo licencia de urbanización.

**Incumplimiento**

El incumplimiento por parte de los propietarios de las obligaciones determinadas por las presentes Normas Subsidiarias dará lugar:

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

**2.6.3 Derecho a edificar.**

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

**Edificación en parcelas urbanizadas**

Sólo se podrá edificar en suelo urbano y apto para urbanizar en aquellas parcelas que cumplan las condiciones determinadas en estas Normas o en un plan que las desarrolle y que cuenten con los servicios y las condiciones señalados en la Ley del Suelo, siempre que la vía de acceso esté pavimentada, y con encintado de aceras.

Cuando se trate de polígonos o unidades de ejecución, incluidos o no en estas Normas, se deberán cumplir además los siguientes requisitos:

1. Que haya ganado firmeza, en la vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o reparcelación. De no ser necesaria una reparcelación, el Ayuntamiento deberá declarar su innecesidad.
2. Que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como de cesión obligatoria y gratuita en estas Normas o en los planes que las desarrollen.
3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran, y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

EN CLASE. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de Cabildo Pleno, en sesión de CUATRO de FEBRERO de 2004 de REDUEÑA. SINGO de FEBRERO de 2004. EL SECRETARIO



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
 2015. 2011  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25.2.05 Madrid, 29.3.05 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO (P.D.F. de 1 de enero)



4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización y edificación simultánea de las parcelas del proyecto de obras, en su caso.

Urbanización y edificación simultánea.

Se podrá edificar una parcela que todavía no haya obtenido la condición de edificable sin que todavía no se hayan ejecutado las obras de urbanización cuando, además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que siendo un suelo incluido en un Sector de Suelo Apto para Urbanizar o Unidad de Ejecución, se hayan cumplido los requisitos 1, 2 y 3 del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
2. Que en la solicitud de licencia exista el compromiso de la ejecución simultánea de las mismas, y la Administración considere que por el estado y cuantía de las mismas, a la terminación de la edificación todas las parcelas edificables contarán con los servicios urbanos correspondientes.
3. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
4. Que se deposite fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda y para la conexión de los servicios con las redes generales, que no será inferior al 100% del presupuesto de ejecución material de dichas obras.
5. Que en la solicitud de licencia se incluya el compromiso de la no utilización de la edificación hasta tanto no esté concluida la urbanización.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación llevará aparejada la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, y la pérdida de la fianza, sin perjuicio de la declaración de daños y perjuicios a terceros, si los hubiera.



EL SECRETARIO

DILIGENCIA Para hacer constar que este documento ha sido leído por la Comisión de Urbanismo Pleno, en sesión de 20.05.05. F. B. R. A. de 20.05.05. a. S. M. C. de F. B. R. A. de 20.05.05.

2.6.4. Otras obligaciones de los propietarios. Conservación de la urbanización.

Las juntas de compensación que se constituyan al amparo de la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias se transformarán a su término en Entidades Urbanísticas de Conservación por un plazo mínimo de diez años, conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística.



Consejería de Urbanismo y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO

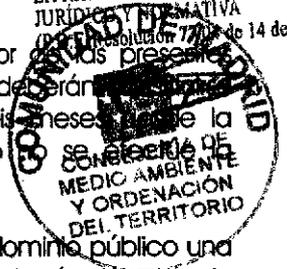
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 26-2-05 Madrid, 29-3-05 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA IJFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMATIVA (Resolución 77 de 14 de enero)



Las urbanizaciones que en el momento de entrada en vigor de las presentes Normas no tengan recepcionadas las obras de urbanización de parcelación en Entidad Urbanística de Conservación en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y en tanto no se realice la recepción definitiva por el Ayuntamiento

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

**Art. 2.7. Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo No Urbanizable.**

La clasificación del suelo como No Urbanizable comporta por sí sola la delimitación del contenido del derecho de propiedad, quedando este integrado y acotado por las facultades y deberes establecidos en el artículo 50 de la Ley 9/95 de la CAM, que se reproducen en los siguientes epígrafes.

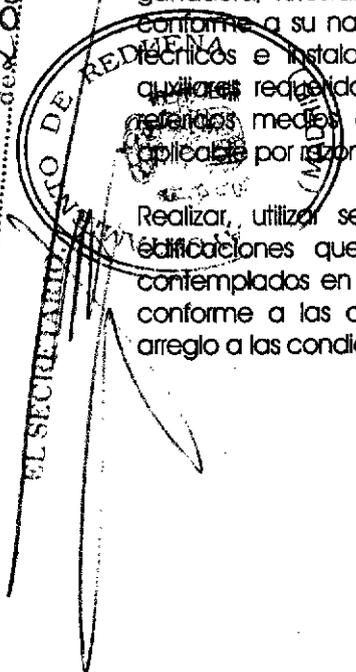
En aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable sujeto a algún régimen específico de protección, la delimitación del contenido del derecho de propiedad vendrá acotada, además, por la normativa específica para categoría de protección que se detalla en el capítulo 11 de las presentes Normas Urbanísticas.

**Facultades.**

Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación. En todo caso el empleo de los referidos medios estará sujeto a las limitaciones impuestas por la legislación aplicable por razón de materia.

Realizar, utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en la Ley 9/5 de la CAM y en las presentes Normas Urbanísticas, conforme a las condiciones y procedimientos establecidos en aquella y con arreglo a las condiciones particulares recogidas en el Título 11 de estas.

OBLIGACION.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 26 de FEBRERO de 2004. REDUEÑA, a 29 de MARZO de 2005. EL SECRETARIO GENERAL TECNICO



Consejería de Urbanismo y Ordenación del Territorio  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
 20 FEB. 2004  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 24-2-04 Madrid, 24-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMATIVA (14 de enero)

**CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo

El desarrollo de las presentes Normas se llevará a cabo según las determinaciones particulares que se establecen para cada clase de suelo y cuya delimitación queda precisada en los planos de ordenación.



En desarrollo de lo establecido por las Normas y lo marcado por sus objetivos, el Ayuntamiento o la Administración actuante, en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de ejecución y gestión, planes y proyectos que se indican en esta normativa, actuando la Administración y los particulares según los términos establecidos por la legislación vigente y por las presentes Normas.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de las presentes Normas, así como colaborar en su gestión y ejecución.

Art. 3.2. Presupuestos de la ejecución.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del Instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

En Suelo Urbano bastará la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya que incluyen su ordenación detallada entre sus determinaciones.

En Suelo Apto para Urbanizar se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

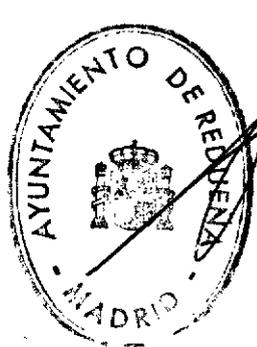
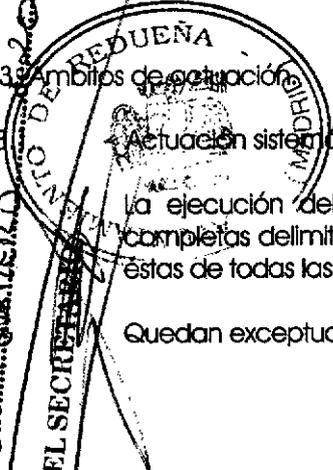
3.3.1. Ámbitos de actuación.

3.3.2. Actuación sistemática o integral por unidades de ejecución.

La ejecución del planeamiento deberá realizarse por unidades de ejecución completas delimitadas al efecto mediante la materialización efectiva e íntegra en éstas de todas las determinaciones de urbanización y edificación de aquél.

Quedan exceptuados de la norma general anterior, únicamente:

OBLIGACION. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 2004...  
 REDUEÑA...  
 EL SECRETARIO GENERAL...



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIONAL DE PLANEAMIENTO Y PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO RESPONSABLE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
 NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISION DE URBANISMO  
 EN SESION DE FECHA 24.2.04  
 Madrid, 29.3.04  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN  
 JURIDICO-NORMATIVA  
 (Plaza de San Juan, 7 2804 de 14 de enero)



- A En suelo urbano y apto para urbanizar, la ejecución de obras de infraestructura, dotaciones y servicios públicos constituyentes del Sistema General como las que se detallan en el Anexo Local, siempre que no incluyan obras de distinto carácter.
- B En suelo urbano idóneo para la edificación con destino a vivienda, la ejecución de las obras precisas para esta urbanización.

3.3.2. Ejecución asistemática en Suelo Urbano.

En Suelo Urbano no incluido en Unidades de Ejecución, bien por que los terrenos tengan ya la condición de solar o bien por ser idóneos para la adquisición de esta, el cumplimiento de los deberes de cesión y, en su caso, de urbanización, que permiten la adquisición del derecho a edificar genéricamente enunciados en los artículos 2.5 y 2.6 de las presentes Normas Urbanísticas, se concretan en:

- A La realización material o, en su caso, el pago de los costes de las obras de urbanización que sean precisas para la efectiva adquisición por los terrenos de la condición de solar.
- B La Cesión de los terrenos que deban servir de soporte a las correspondientes obras de urbanización, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, antes de que den comienzo tanto aquellas obras como las de edificación.

Art.3.4. Actuación sistemática o integral por unidades de ejecución.

3.4.1. Delimitación de unidades de ejecución.

Delimitación filiada en las Normas Subsidiarias: en la delimitación de las Unidades de Ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en su ficha correspondiente.

Delimitación no filiada en las Normas Subsidiarias: la determinación y delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Ejecución en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos de la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión, ajustándose así mismo a los requisitos establecidos en el artículo 81.2 de la Ley 9/95 de la CAM.

OBLIGACION.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en la Comisión de Gobierno/Pleño, en sesión de 20.02.04, en el Ayuntamiento de Redueña, de la Provincia de Sevilla, a las 10:00 horas de la mañana del día 20 de febrero de 2004. EL SECRETARIO



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
 20 FEB 2004  
 DOCUMENTO INFORMATIVO  
 EL TÉCNICO RESPONSABLE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA COMISIÓN DE REGIMEN URBANÍSTICO Y NORMATIVO D.F. 77/04 (de enero)



Art. 3.5. Sistemas de actuación.

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará, salvo que el urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en el capítulo 3 de la Normativa Urbanística se defina uno específico, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Ejecución forzosa.
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada unidad de gestión será el señalado en la ficha correspondiente de las presentes Normas, de acuerdo con la clase de suelo de que se trate.

Las unidades de gestión no definidas por estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución justificada, fijase otro sistema.

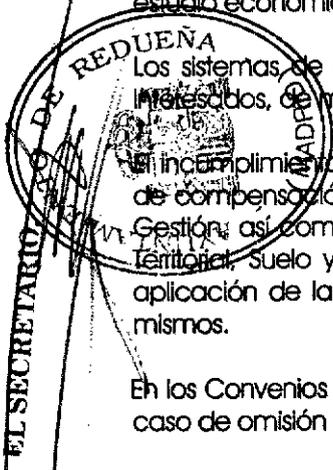
La determinación del sistema de actuación, así como el cambio de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en la Ley del Suelo. En todo caso, se deberá justificar la viabilidad del sistema elegido y su repercusión mediante un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser cambiados de oficio o a petición de los interesados, de manera motivada.

El incremento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, así como los supuestos del artículo 99 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en los mismos.

En los Convenios Urbanísticos se fijará la figura de actuación correspondiente. En el caso de omisión de la misma, el sistema de actuación será el de compensación.

OBLIGACION.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de CUATRO DE FEBRERO de 2004, en sesión de CUATRO DE FEBRERO de 2004.  
 DEMANDA a. c. a. n. l. de F. B. R. C. S. R. de Redueña



Comunidad de Madrid  
 Consellería de Urbanismo y Ordenación del Territorio  
 Dirección General de Urbanismo y Planeamiento Regional  
 20 FEB. 2004  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO RESPONSABLE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid, 29.3.04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL SERVICIO DE REGIMEN JURÍDICO INFORMATIVO (D.F.R. 77/04 de 27 de febrero)

3.5.1. Sistema de compensación

Este sistema tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización a cargo de los propietarios del suelo comprendido dentro del perímetro de unidad de gestión, con reparto solidario de cargas y beneficios.

El procedimiento es el señalado en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión. En su desarrollo se distinguen dos supuestos:

A. Compensación en polígonos o unidades de ejecución de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario, o una comunidad de bienes en la que no exista oposición de ninguno de los copropietarios, no será necesaria la constitución de junta de compensación.

El propietario único, o la comunidad de bienes, formulará un Proyecto de Compensación en que se exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas o planes de desarrollo de las mismas, y la localización de las parcelas con aprovechamiento, entre las que se indicarán aquella o aquellas con el 10% de cesión, salvo que todo o parte del mismo se compense económicamente con arreglo al procedimiento establecido.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

B. Compensación en polígonos o unidades de ejecución de varios propietarios.

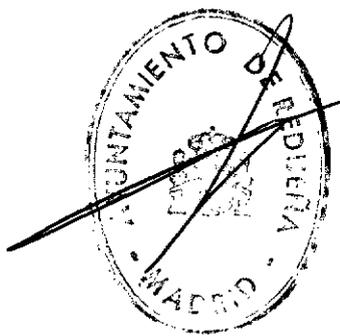
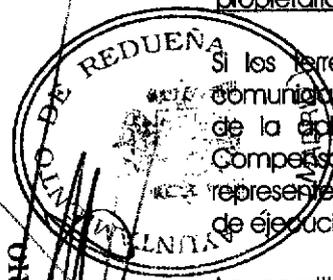
Si los terrenos del ámbito pertenecen a varios propietarios o a una comunidad de bienes con discrepancia entre los propietarios en el curso de la ejecución del sistema, éstos deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del polígono o unidad de ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el proyecto de bases de actuación y estatutos, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El proyecto de bases de actuación y estatutos deberá ser formulado por propietarios que representen al menos el 60% de la superficie total del polígono o unidad de ejecución.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 24.2.04 en F.B.M. de Madrid, el 29.3.04, el Sr. Secretario General Técnico del Servicio de Regimen Jurídico Informativo de la Comunidad de Madrid.

EL SECRETARIO

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE RESOLUCIÓN ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 24-3-04  
Madrid, 29-3-04  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN  
JURÍDICO ADMINISTRATIVO  
14 de enero)



Si los propietarios no llevan a efecto la presentación a la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten dicho proyecto en un plazo de tres meses, a partir de la fecha en la cual se podrá proceder a la sustitución del sistema de compensación por otro, según indica el artículo 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las bases de actuación con las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la junta, debiendo adoptarse acuerdo por mayoría de sus miembros en representación de dos terceras partes de las cuotas de participación. El proyecto aprobado por la junta se elevará al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

El coste de los proyectos de urbanización y de obras que hayan de redactarse y de todas las obras de urbanización que hayan de ejecutarse serán a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho en favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas o planes de desarrollo. No obstante no se podrán ocupar los terrenos con objeto de proceder a su urbanización completa hasta que, finalizadas las obras, éstas sean recibidas por el Ayuntamiento.

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

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria de la expropiación la propia junta.

El propietario único de un polígono o unidad de actuación, o la Junta de Compensación, será directamente responsable de la urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.5.2. Sistema de Cooperación

Este sistema tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante a cargo de los propietarios del suelo, que

DELEGACION DE COMPETENCIAS  
DOCUMENTO APROBADO  
FEBRERO de 2004  
REVISOR TECNICO de REDUEÑA de 2004  
SECRETARIO

7147



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
 20 FEB. 2004  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JERARQUÍA TÉCNICA DE REGIMEN LOCAL Resolución 771/04 de 14 de enero)

también aportan de forma obligatoria y gratuita el suelo procedimiento es el señalado en la Ley del Suelo y el Reglamento de

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria, en los siguientes casos:



OBLIGACION. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 24.2.04. F.R.B.R.S. de 2.0.04. REDUENNA. C.A. de 2.0.04.



Cuando la ejecución no altere el equilibrio económico de los propietarios.

Cuando, en suelo urbano tratándose de un solo propietario o suelo apto para urbanizar en todos los casos, se renuncie por parte de la propiedad explícitamente a la reparcelación, en cuyo caso se deberá indicar la situación de las cesiones de aprovechamiento y el Ayuntamiento aceptar la misma.

- Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesaria de la reparcelación previa declaración de los propietarios y de acuerdo con ellos. Dicho acuerdo producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de compensación, además de las cesiones de derecho correspondientes.

La reparcelación será necesaria en todos los demás casos, en particular cuando se requiera el cumplimiento de alguno de los siguientes objetivos:

- la justa distribución de beneficios y cargas entre los afectados.
- la regularización de las parcelas para adaptar su configuración a las exigencias de planeamiento.
- la situación sobre parcelas determinadas del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

El expediente de reparcelación se iniciará con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de ejecución, si bien cuando dicho expediente se tramite conjuntamente con dicha delimitación, así como con un plan parcial o especial, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial del mismo.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono hasta que sea firma en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 24.2.04 Madrid, 29.3.04  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO URBANISTICO (Estructura de fecha 14 de enero)

edificaciones, movimiento de tierras y cualesquiera otras que alteren la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el proceso de parcelación o reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 50% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que podrá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

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

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

- a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art. 115 del Reglamento de Gestión.
- b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que los desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del Art. 116 del Reglamento de Gestión.
- c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

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

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda -proyecto de reparcelación, escritura de

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 24.2.04 de REDUEÑA, a las 12.00h. de la tarde, de 2004. F. B. R. S. de 2004. F. B. R. S. de 2004.

EL SECRETARIO  
AYUNTAMIENTO DE REDUEÑA



EL PRESENTE DOCUMENTO POR OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 24.2.75 Madrid, 29.3.74 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO DE ... (14 de enero)

reparcelación voluntaria, proyecto de reparcación económica o normalización de fincas- producirá los siguientes efectos:

- Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.
- Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al Sistema de Cooperación.



Ejecución de las obras de urbanización. El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

- Si la reparcación fué innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- Si la reparcación fué necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

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

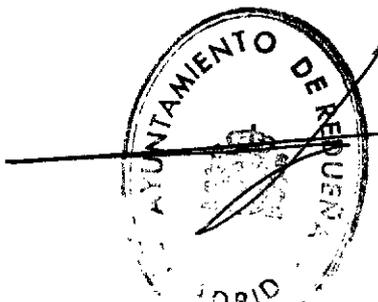
Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

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

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

Cesión de terrenos y obras de urbanización. La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno Municipal, en sesión de 20 de FEBRERO de 1981. REDUEÑA, a las 11 de la mañana de 20 de FEBRERO de 1981. EL SECRETARIO



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25.2.05 (Madrid, 29.3.05) EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGÍMEN JURÍDICO DE MATIVA (F. Resolución 2005 de 14 de enero)



reparcelación, a cuando sea firme en vía administrativa la aprobación de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento en ese momento los terrenos.

3.5.3. Sistema de expropiación

En este sistema el Ayuntamiento o Administración actuante expropia los terrenos por razón de urbanismo mediante el procedimiento definido en el Reglamento de Gestión, en la Ley de Expropiación Forzosa y en la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará en los supuestos del artículo 99 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, así como para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en el suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

-Para la urbanización de polígonos o unidades de ejecución completas, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los planes que las desarrollen.

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

-Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Valoraciones. En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente.

3.5.4. Ejecución forzosa.

En este sistema la Administración actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se ajustará a la regulación específica contenida en los artículos 89 a 96 de la Ley 9/95, de 28 de marzo, de la CAM.

3.5.5. Convenios.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 20.02.04 de F.B.R.R. de 20.02.04 de REDUEÑA a.S. de 20.02.04 de 20.02.04  
 EL SECRETARIO



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICA TERRITORIAL

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid, 29.3.04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA



Conforme al artículo 74.1 de la Ley 9/95 de la CAM, la Comunidad Autónoma de Madrid y el Ayuntamiento podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el marco de sus competencias, convenios con personas públicas o privadas, siempre que no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

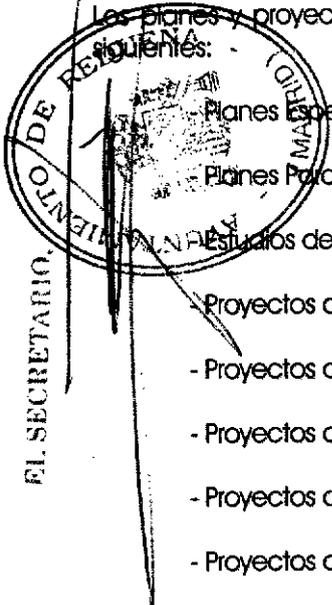
Tal potestad supone en la práctica la posibilidad de definir un sistema de actuación urbanística específico, adaptado a la naturaleza y características concretas de la actuación urbanística en cuestión, que no obstante habrá de observar el cumplimiento de los requisitos legales contenidos en el capítulo 2 del Título VII de la mencionada Ley 9/95 de la CAM.

**Art. 3.6. Instrumentos de desarrollo. Planes y proyectos**

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

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

- Planes especiales.
- Planes Parciales de ordenación.
- Estudios de detalle.
- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- Proyectos de parcelación.
- Proyectos de compensación.
- Proyectos de expropiación.
- Proyectos de parcelación a los efectos de solicitud de licencia de parcelación.
- Proyectos de edificación.



EL SECRETARIO.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de CUATRO FEBRERO de 2004. REDUEÑA a S.M.A. de FEBRERO de 2004.



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO  
 20 FEB. 2004  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
 NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
 EN SESIÓN DE FECHA 25-2-04  
 Madrid, 29-3-04  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
 JURIDICO



Su contenido, tramitación y formulación se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de Suelo, sus reglamentos y legislación o disposiciones concordantes.

3.6.1. Planes especiales

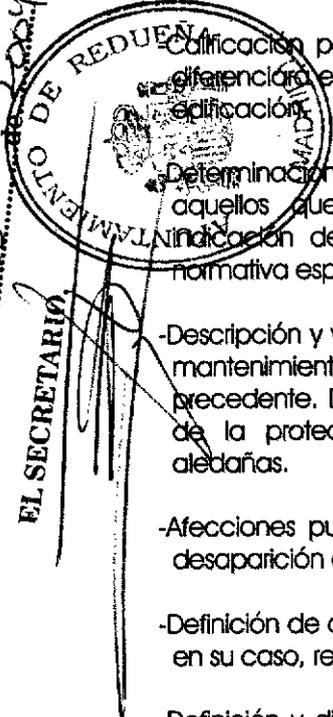
Los planes especiales podrán ser de las clases que se determinan en la Ley del Suelo.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de estas Normas contendrán el grado de precisión adecuado a la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá necesariamente la ampliación de la escala física y conceptual de las determinaciones del documento de Normas. Su contenido mínimo será el establecido en la Ley del Suelo y en el artículo 76 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

En todo caso, en el ámbito de suelo urbano los planes especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada de suelo, que en desarrollo de las Normas diferencie espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como de aquellos que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad del mantenimiento de ámbitos y edificaciones a que se refiere el punto precedente. Determinación de afecciones de uso y volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos de valor.
- Definición de ordenanzas de uso, de edificación y estéticas específicas o, en su caso, remisión a las generales de las NN.SS.
- Definición y diseño de espacios públicos de Interés general y local que permita su ejecución a través de un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo recomiende se podrá, justificadamente, remitir la definición de dichos espacios al Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 20 de febrero de 2004, en la sede de la Comunidad de Madrid, a las 11:00 horas, se declara: F. EL SECRETARIO.



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
 20 FEB 2004  
 DOCUMENTO INTERMEDIO  
 EL TECNICO INFORMATICO

ESTE DOCUMENTO FUE ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 24-2-04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y FORMALIDAD (14 de enero)



- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas y determinación de sistemas de actuación.
- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y plazos y cuantía a organismos inversores públicos competentes.

De la misma forma, en el ámbito de suelo no urbanizable los planes especiales contendrán necesariamente:

- Ambito de actuación de acuerdo con lo fijado en las NN.SS. o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo y la Ley sobre Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid.
- Descripción, en su caso, de las características del sistema, en particular su ajuste a las determinaciones de las Normas.
- Definición de las áreas sujetas a transformación por ser susceptibles, bien de edificación, en cuyo caso se determinará el área de movimiento y las características de ésta, bien de modificación de sus actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.



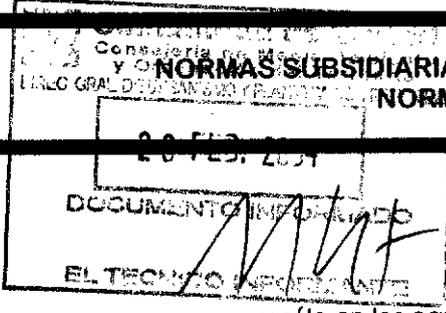
Determinación de los usos y de las instalaciones afectadas por el sistema; normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para posibles ampliaciones o renovaciones; normativa de protección, previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (red viaria, abastecimiento de agua y energía, depuración y saneamiento, alumbrado público, etc.).
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje, incluida la delimitación de áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes y riberas, etc., justificando la adaptación a la zona de las especies vegetales propuestas.
- Evaluación económica de la actuación y determinación de los organismos inversores, públicos o privados, comprometidos.
- Programación de obras.
- Definición de las competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- El plan especial deberá contener en cualquier caso las determinaciones suficientes para la ejecución del sistema mediante un proyecto de obras

EXCELENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de CUATRO de FEBRERO de 2004. REPÚBLICA de ESPAÑA de 2004

EL SECRETARIO,





**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-05 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA IEFA DEL SERVICIO DE REGIMÉN JURÍDICO DE URBANISMO (P.D.F. Resolución 77/04 de enero)

y sólo en los casos en que la complejidad del mismo así lo exija se deberá remitir a Proyecto de Urbanización.

En el hipotético caso de que el plan especial afecte exclusivamente a un ámbito de suelo apto para urbanizar o que un plan especial sobre suelo no urbanizable afecte parcialmente ámbitos del mismo, el contenido y las determinaciones serán las señaladas anteriormente para suelo no urbanizable, más las siguientes:



- Descripción de los condicionantes de uso y de volumen y de las infraestructuras básicas en el contexto de las determinaciones de desarrollo del sector correspondiente.
- Compatibilidad temporal de las obras con las propias del sector.

Tramitación: Los planes especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley del Suelo, y en su caso según la regla especial prevista en la misma, en relación con las determinaciones del Decreto Comunitario 69/1983, de 30 de junio.

Formulación: La competencia para su formulación según el tipo de plan especial de que se trate será la regulada en la Ley del Suelo.

3.6.2. Planes Parciales de ordenación

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por la Ley del Suelo y los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, además de:

- la división del ámbito del plan parcial a los efectos de su gestión urbanística, fundamentos y objetivos de dicha división, autorizada si los Polígonos son capaces de asumir independientemente las cargas urbanísticas correspondientes, hacer posible la distribución equitativa de Beneficios y cargas, y tener entidad suficiente para garantizar técnica y económicamente su autonomía.
- la definición de los ámbitos, en su caso, en que sea preceptiva la formulación de estudios de detalle.
- análisis de impacto y repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio próximo edificado o no.
- afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas eléctricas, vías pecuarias, cauces fluviales, etc.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de CUATRO de FEBRERO de 2004, REDUEÑA a. Ciudad de FEBRERO de 2004



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO INF...

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04. Madrid, 29-3-04. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE REGIMEN URBANÍSTICO (P.D. Resolución 7764 de 14 de enero)



Esta documentación adicional fue precisa según las propias de la estructura de la propiedad, la integración en el cumplimiento de sus determinaciones.

-la definición precisa de un Plan de Etapas, que además de las determinaciones señaladas en el artículo 54.1. del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los plazos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y a la obtención de dotaciones y otros espacios de cesión.

-la justificación expresa, en su caso, de los motivos razonados que hacen aconsejable la desestimación de las determinaciones, vinculantes o no, de la ordenación propuestas por los NN.SS.

Tramitación: Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento incluido en los artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo lo establecido en la Ley de Disciplina Urbanística de la CAM.

Formulación: La competencia para su formulación es la establecida en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento.

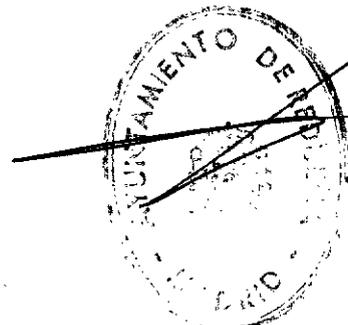
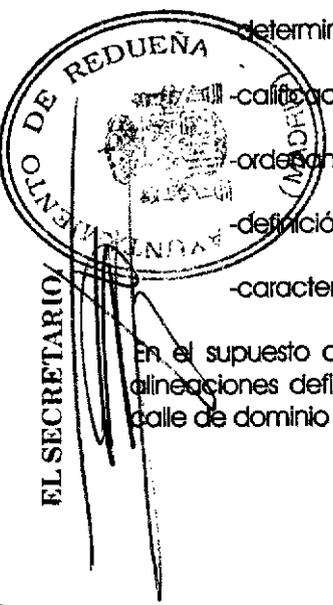
3.6.3. Estudios de detalle

Los estudios de detalle contendrán las determinaciones indicadas en la Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- ámbito de actuación.
- determinaciones del planeamiento superior que correspondan al ámbito.
- calificación pormenorizada del suelo.
- ordenanzas de uso y edificación de aplicación.
- definición de alineaciones y rasantes.
- características particulares de la unidad de ejecución que afecte.

En el supuesto de que el estudio de detalle se redacte con el fin de adaptar alineaciones definidas por estas Normas -nunca configurando nuevos tramos de calle de dominio público- habrá de definirse:

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 24.2.04. F. B. S. B. de 2.0.04. REDUEÑA, 14.03.04 de 2.0.04



Comunidad Autónoma de Madrid	
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	
<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA</b>	
<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>	
20 FEB. 2004	
DOCUMENTO INFORMADO	
[Firma]	
EL TÉCNICO RESPONSABLE	

ESTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid, 26.3.04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGÍMEN URBANÍSTICO DE MADRID (Resolución de 14 de enero)



- la nueva alineación con definición de los tramos de vías incluyendo secciones acotadas con referencias precisas a las existentes.
- la justificación del mantenimiento de características del ámbito, así como la no disminución de espacios libres y dotaciones públicas.
- la justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

En el supuesto de que el estudio de detalle se redacte con el fin de ordenar volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se proponga, en cuyo caso incluirán en su documentación:

- la distribución general de espacios libres y edificados -o las áreas de movimiento- dentro del ámbito, con expresa indicación de los que se destinan a uso público y de aquellos que resulten de cesión gratuita al municipio.
- la justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos de las Normas.
- la justificación de que la ordenanza propuesta no perjudica ni altera la ordenación ni las condiciones de la misma en predios colindantes.
- la indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público y de los de uso privado visible desde aquellos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

Tramitación: Los estudios de detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, que podrá acordar su aprobación definitiva, si procediera, tras el trámite establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Política Territorial, en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 7.37 del Decreto Comunitario 69/1983, de 30 de junio.

Formulación: La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.6.4. Proyecto de Urbanización

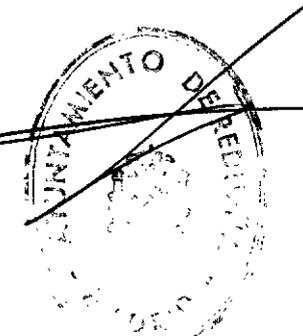
DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en el Ayuntamiento de Gobierno/Pleno, en sesión de 24.2.04. FED. R. E. A. de 2.004. RED. R. A. S. M. C. de 2.004. de 2.004.

EL SECRETARIO. [Firma]



46

46



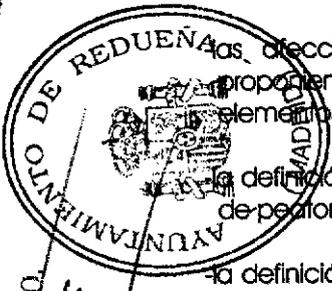
y Ordenación del Territorio DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA          NORMAS URBANÍSTICAS</b>	
20 FEB. 2004	
DOCUMENTO INFORMADO	
EL TÉCNICO INFORMANTE	

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN

Los proyectos de urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, y en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, de las siguientes:



- el ámbito de actuación.
- las determinaciones de planeamiento superior correspondientes al ámbito.
- calificación pormenorizada del suelo y definición de alineaciones y rasantes según planeamiento superior.
- las características específicas establecidas por la normas de urbanización.
- las excepciones a elementos naturales sobre los que se interviene, proponiendo la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas y singularidades topográficas.
- la definición y diseño de elementos complementarios (por ejemplo pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- la definición de los plazos de ejecución y recepción contados a partir de su aprobación definitiva.



EL SECRETARIO

**Garantías:** Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por la promoción, en el suelo urbano se formalizará por el promotor una garantía de un mínimo del 15% del presupuesto incluido en el documento de aprobación definitiva, requisito sin el cual no se podrá realizar actuación alguna en la unidad de ejecución o polígono.

En los sectores de suelo apto para urbanizar la garantía será así mismo del 15%, siendo en este caso la suma de la prevista en la tramitación del Plan Parcial de Ordenación complementada hasta dicha cifra en el Proyecto de Urbanización.

Sus modificaciones, así como la utilización, constitución, plazos y cancelación y devolución de estas garantías se adecuarán a lo establecido en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En el suelo apto para urbanizar se estará a lo indicado en dicha ley, sin perjuicio de la elevación de la cuantía antes expresada.

**Formulación:** La competencia para la formulación de proyectos de urbanización está regulada en la Ley del Suelo, y 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

ORDENANCIA - Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de 20 de febrero de 2004, en sesión de 20 de febrero de 2004, en sesión de 20 de febrero de 2004, en sesión de 20 de febrero de 2004.



Comunidad de Madrid Consejería de Medio Ambiente	
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA NORMAS URBANÍSTICAS	
20 FEB. 2004	
DOCUMENTO INDEFINIDO EL TÉCNICO INDEFINIDO	

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid, 24-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA

Los proyectos de urbanización, previa a su aprobación definitiva, de conformidad técnica del Canal de Isabel II respecto del abastecimiento y saneamiento.



3.6.5. Proyectos de obras ordinarias

Los proyectos de obras ordinarias contendrán las determinaciones de las NN.SS. y del Catálogo de Elementos Protegidos para el ámbito y la clase de proyecto.



- posibles afecciones a elementos naturales sobre los que se interviene proponiendo la solución más adecuada contra la desaparición de paisaje, perspectivas y singularidades topográficas.
- definición y diseño de elemento complementarios, acabados, texturas y colores.

Tramitación: Estos proyectos se tramitarán ante el Ayuntamiento, que acordará sobre la oportunidad de concesión de la preceptiva licencia municipal.

Formulación: Su formulación es similar a la establecida para proyectos de urbanización.

3.6.6. Proyectos de reparcelación

Constarán de la documentación establecida en los artículos 82 a 84 del Reglamento de Gestión.

Cuando el Proyecto de Reparcelación se redacte en desarrollo de una Unidad de Ejecución para la que se ha determinado el sistema de actuación de Ejecución Forzosa, su contenido incluirá, además, las determinaciones complementarias establecidas en el artículo 91 de la Ley 9/95 de la CAM.

Los planos de delimitación de las parcelas afectadas y de las resultantes se redactarán a una escala mínima de 1:500.

3.6.7. Proyectos de compensación

Contendrán las determinaciones especificadas en el artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiendo incorporar planos de delimitación de las parcelas afectadas y las resultantes adjudicadas a una escala mínima de 1:500.



DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de Gobierno/Pleno, en sesión de 20 FEBRERO de 2004. REDUEÑA, C.A.M. Gade... F.B.R.R.

Ayuntamiento de Redueña  
 y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
**20 FEB. 2004**  
 DOCUMENTO INSCRIBIDO  
 EL TÉCNICO INSCRIBANTE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE RESOLUCIÓN ADOPTADO  
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
 EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04  
 Madrid, 29.3.04  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN  
 JURÍDICO Y NORMATIVA



Serán formulados por la Junta de Compensación o propietario único tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión y a lo previsto en el Título VIII de la Ley 9/95 de la CAM.

**3.6.8. Proyectos de expropiación**

Los proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión y a lo previsto en el Título VIII de la Ley 9/95 de la CAM.

Los proyectos de expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de ejecución por dicho sistema contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado por el artículo 199 y ss. del mismo reglamento.

En ambos casos, si se trata de actuaciones en suelo urbano o apto para urbanizar, se aportarán planos a escala mínima 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo no urbanizable la escala mínima será de 1:5000, prefiriéndose 1:2000, en todos los casos sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

**3.6.9. Proyectos de parcelación**

La parcelación, segregación o división material de fincas o parcelas requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, excepto si ésta ya está contenida en un proyecto de reparcelación o compensación.

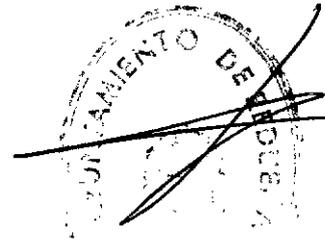
Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de los fines de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación con la totalidad del término municipal, a escala 1/10000 o superior, sobre cartografía oficial actualizada.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o resultantes de la parcelación, sobre cartografía oficial actualizada a escala mínima 1:5000 la finca matriz y 1:2000 las resultantes en suelo no urbanizable, y 1:2000 y 1:500, respectivamente, en suelo urbano o apto para urbanizar.
- Documentación de las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento, si la parcelación lleva aparejado reparto de aprovechamientos.



EL SECRETARIO

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de GOBIERNO de Redueña a las 20.00h de 20 de febrero de 2004.



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
 20 FEB. 2004  
 DOCUMENTO IMPRIMIDO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25-2-05  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JBFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D. Resolución 7704 de enero)



Los proyectos de parcelación se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia de la misma.

Art. 3.7. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

3.7.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de uso del suelo enumerados en la Ley del Suelo, en el artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal de REDUEÑA por los órganos del Estado o por entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo.

3.7.2. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo, así como en lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

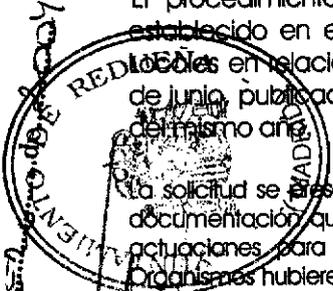
La denegación de licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.7.3. Procedimiento.

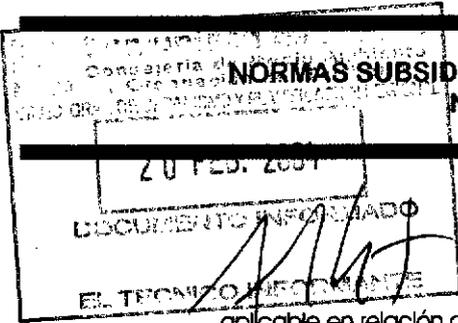
El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el artículo 7.40 del Decreto Comunitario 69/1.983, de 30 de junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio del mismo año.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del proyecto técnico y/o la documentación que proceda, según la clasificación, naturaleza y entidad de las obras o actuaciones para las que se solicite la licencia, aportando tantos ejemplares como Organismos hubieren de informar la petición. En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico, así como, del informe previo de la Comisión Informativa Municipal competente. Los plazos para la concesión de licencias, así como el régimen

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de Pleno, en sesión de 20 de febrero de 2004.  
 F. B. G. L. de...  
 F. B. G. L. de...  
 F. B. G. L. de...  
 EL SECRETARIO.



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 24.2.2001 Madrid, 29.3.2001 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMATIVA (P.D.F. R. de enero)

aplicable en relación con el silencio administrativo, se ajustarán a lo previsto en el artículo 17 de la Ley 9/95 de la CAM.  
A efectos de su tramitación, se distinguen tres tipos de licencias de actividades:



Actividades exentas de Calificación Ambiental: se trata de aquellas actividades que no están expresamente incluidas en los listados de los Anexos I, II y III de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.  
Se autorizan por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública.

Actividades sujetas a Calificación Ambiental: se trata de aquellas a las que hacen referencia los Anexos III y IV de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la CAM.

La licencia municipal no podrá ser concedida sin la previa calificación e informe de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en la citada Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente en la CAM. La solicitud de autorización será realizada ante el Ayuntamiento, presentando la documentación señalada en el apartado correspondiente de estas Normas.

Actividades sujetas a la evaluación previa de su Impacto ambiental: se trata de aquellas a las que hacen referencia los Anexos I y II de la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente de la CAM, así como el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (RD 1131/88, de 30 de septiembre) y de la Ley 6/2001 de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986 de evaluación de Impacto ambiental.

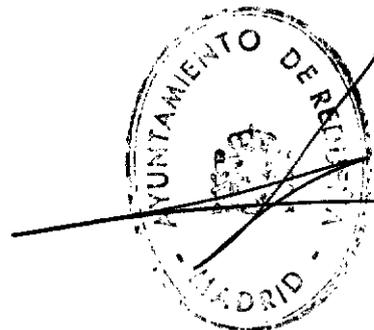
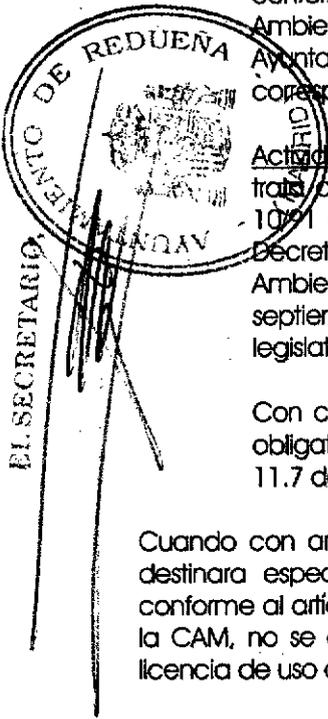
Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal, será obligatorio que el expediente se tramite según lo dispuesto en el artículo 11.7 de la presente normativa.

Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a actividades que precisan Calificación Ambiental conforme al artículo 11 de la Ley 10/91 para la Protección del Medio Ambiente de la CAM, no se concederá la licencia de obras sin el previo otorgamiento de la licencia de uso correspondiente.

**3.7.4. Requisitos para la concesión de licencias.**

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

LICENCIA. Para que conste que este documento ha sido aprobado por Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 24 de FEBRERO de 2001. REDUEÑA. CALIFICADA. FEBRERO de 2001. EL SECRETARIO



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
 20 FEB 2004  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.2004 Madrid, 24.3.2004 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURÍDICO (Resolución 77/04 de enero)



- I. Licencias de Parcelación. Se exigirá la presentación de un estudio o proyecto de parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de un metro en metro como mínimo, y con la inclusión de las escalas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.
- II. Licencias de Obras de Urbanización. Se exigirá la presentación de proyecto de obras ordinarias de urbanización, visado y suscrito por técnico competente, realizado de acuerdo con las Normas generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.
- III. Licencias de Edificación de obra mayor. Se exigirá la presentación de un proyecto de edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Edificación de este documento, y a la Ordenanza específica que afecte a la parcela.

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

- que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

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

Parada solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- plano de situación de la obra.
- croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de la obra se haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acompañando planos anejos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, posición, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, respecto de lo proyectado.

DILIGENCIA- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 24.2.2004. F.E.B.R. de L.R.O. REDUEÑA, a cargo de F.B.R. de L.R.O.



EL SECRETARIO.



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25-2-2004 Madrid, 28-3-2004 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA IFEA DEL SERVICIO DE REGÍMEN JURÍDICO (P.D. Resolución 77/04 de enero)



- relación de materiales de acabado que se vayan a utilizar
- presupuesto real de la obra.
- firma del Contratista que vaya a ejecutar la obra.

Licencias de usos. Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En el caso de que en la comprobación técnica municipal se verificase la inadecuación al planeamiento o a las condiciones impuestas en la licencia de uso, se estará a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 4/84 de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En función de la naturaleza de la licencia se establecen los siguientes requisitos:

A. Licencias de Apertura.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal, correspondiente a una sólo empresa o razón social.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el órgano correspondiente de la Administración central o autonómica que sea competente.

B. Licencias de primera ocupación.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera

EFICACIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en la Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 2004, REDUEÑA, a las 10:00 de la mañana de 2004.

EL SECRETARIO



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04  
Madrid, 29-3-04  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE REGÍMEN  
JURÍDICO Y FISCAL  
(P.D.F. Resolución 77/04 de 1 de Enero)

ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de habitabilidad de la obra suscrito por técnico competente.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto de licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso de la obra es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias en que se base.



Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

**C. Licencia de cambio de uso.**

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

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

- si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre para aquellas clasificadas por el mismo.

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

*DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de Gobierno Pleno, en sesión de 2004, en la ciudad de Redueña, a las 10 de la mañana de 2004.*

*EL SECRETARIO*



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
 20 FEB, 2001  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TECNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.01 Madrid, 29.3.01  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFATURA GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (P.º Resolución de 14 de febrero)



3.7.5. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado y Comunidad Autónoma de Madrid.

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

En todo el ámbito del suelo clasificado como suelo no urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideran obra menor, está sujeta al régimen de autorización previa de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Madrid, de acuerdo con lo establecido en el título VI de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

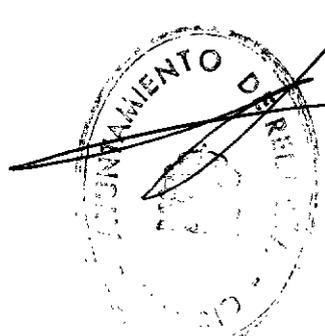
Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

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

3.7.6. Caducidad y prórroga.

En aplicación de las determinaciones del artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, las licencias caducarán a los seis meses de la notificación de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo, previa la incoación del correspondiente expediente.

LICENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Pleno de Gobierno de REDUEÑA, en sesión de 20 de febrero de 2001.  
 REDUEÑA, a 20 de febrero de 2001.  
 EL SECRETARIO



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECC. GEN. DE LICENCIACIÓN Y REGIMEN JURIDICO

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TECNICO INFORMATIVO

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de tres meses.

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

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo según se dispone en el artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

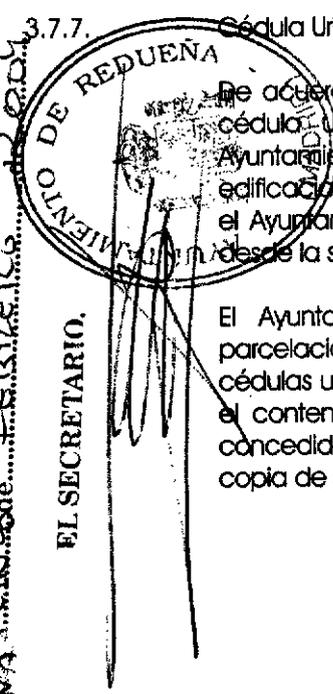
En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia. Excepcionalmente podrá ser elevado este plazo máximo para obras cuya naturaleza lo aconseje, siendo necesario acuerdo plenario expreso fijando el plazo en estos casos.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04. Madrid, 24-2-04. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMATIVA (P.D.F. Resolución 27104/14 de enero)



DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 24 de febrero de 2004.

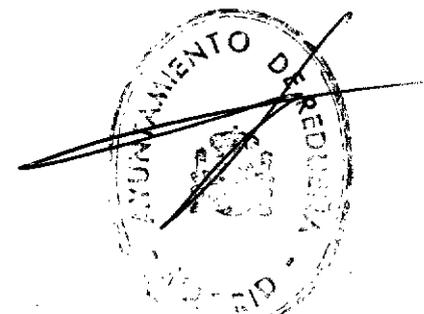
REDUEÑA 2004. EL SECRETARIO.



3.7.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

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



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE DISCIPLINA URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO

20 FEB 2004

DOCUMENTO REFORMADO

EL TÉCNICO INFORMATIVO

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

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

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

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

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

3.7.8.

Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de existencia de las mismas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

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

Su regulación viene establecida en la Ley del Suelo y en los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Declaración del estado ruinoso.

En la Ley del suelo se establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo o demolición.

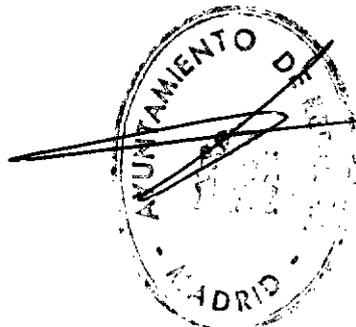
El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina urbanística.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
 OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
 POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
 EN SESIÓN DE FECHA 24.2.05  
 Madrid 29.3.05  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JBEA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
 JURÍDICO Y NORMA  
 (P.D.F. Resolución de 14 de 05)



EL SECRETARIO

DECLARACIÓN. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de Gobierno Pleno, en sesión de 2004, de REDUEÑA, el día 20 de FEBRERO de 2004.



Comunidad de Madrid  
 Consejería de Medio Ambiente  
 y Ordenación del Territorio  
 DIREC. GRAL. DE PLANEAMIENTO Y PLANEAM.  
 20 FEB. 2004  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
 NORMAS URBANÍSTICAS**

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

3.7.10.

Obra menor.

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

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04. Madrid, 29-3-04. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURÍDICO (P.D.F. nº 77/04 de 14 de mayo)



-que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

-que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

-que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

-que por su escasa complejidad y nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo, siempre y cuando la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida, y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud, y que el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

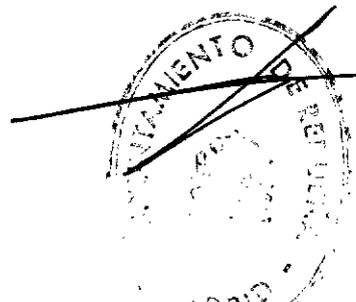
A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal:

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

- 1-construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- 2-ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

VIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 2004. REDUEÑA a... de 2004.

EL SECRETARIO  
 Ayuntamiento de Redueña



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

- 3-colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
- 4-colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, que estarán sujetos a licencia de obra mayor.
- 5-colocación de postes de todo tipo.
- 6-colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-03 Madrid, 26-3-03 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO (P.D.F. de 1 de enero)



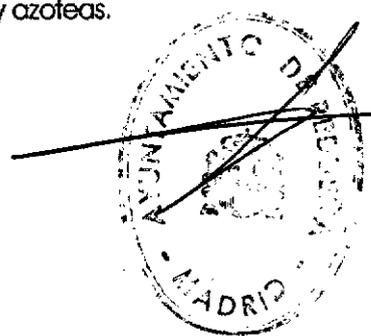
-obras auxiliares de la construcción:

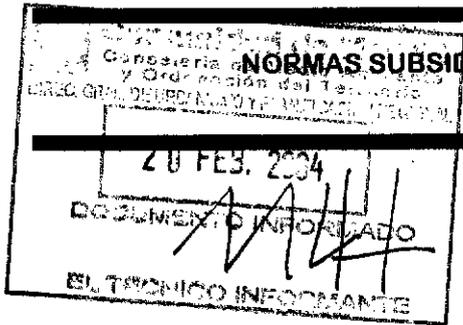
- 1-establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- 2-construcción de puentes, andamios y similares.
- 3-ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- 4-acotamiento de fachadas.
- 5-colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (las grúas torre, en cualquier caso, están sometidas a licencia especial).
- 6-realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- 7-construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

licencia. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de 20 de febrero de 2004 en sesión de 20 de febrero de 2004. REDUEÑA en la ciudad de REDUEÑA a 20 de febrero de 2004.



- pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios
- 1-ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- 2-pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- 3-reparación de cubiertas y azoteas.





**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

4-pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

5-colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.

6-colocación de rejas.

7-construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

8-reparación de balcones, repisas o elementos salientes.

9-ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

10-ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

11-construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

12-construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.

13-reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

14-obras en las parcelas y en la vía pública:

1-establecimiento de vallas o cercas definitivas.

2-construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.

3-trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre la rasante natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo de la misma, en algún punto.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25.2.04. Madrid, 25.3.04. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGÍMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (P.D.F. Resolución de 14 de enero)



DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 25 de febrero de 2004, a la cual comparecieron los señores...

EL SECRETARIO.  
*[Signature]*



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICAMENTO FUE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 26.2.04 Madrid, 29.5.04 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMATIVA (P.D.F. Resolución de enero)

-formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

5-Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.



Art. 38.1. Condiciones para actuación en la edificación. Tipos de obra. Condiciones generales.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas que se deducen de la clase de suelo en que se encuentra, ciñéndose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de aplicación, y en suelo apto para urbanizar a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamente para el sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

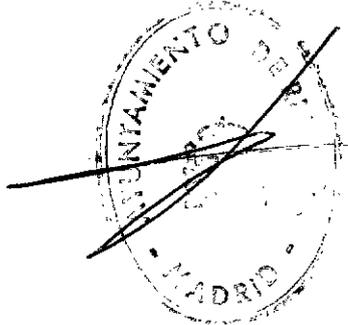
Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas previstas en el capítulo correspondiente de la presente Normativa Urbanística.

3.8.2. Tipos de obra.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, éstas se relacionan a continuación:

- Obras de Construcción:
  - de nueva planta.
  - de ampliación.
- Obras de Reconstrucción o Reforma:
  - de recuperación.
  - de acondicionamiento.
  - de consolidación.
  - de reestructuración.
- Obras de Mantenimiento.
- Obras de Demolición

COMUNICACION. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 20.04.04. F. GARCIA de 20.04.04. EL SECRETARIO.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2024

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

total.  
 parcial.

La definición y extensión de cada una de ellas se señala en las presentes Normas Urbanísticas.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos de las presentes Normas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

3.8.3.

Condiciones de actuación sobre los terrenos.

En principio, y siempre que no se determine en contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

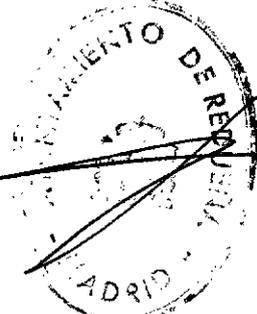
Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en el capítulo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, y relacionados en el Catálogo Complementario de Bienes Protegidos, rigiéndose a estos efectos por lo previsto en dicho capítulo.

PRESENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de pleno, en sesión de 20 de febrero de 2024 de REDUEÑA de CASTILLA-LA MANCHA.



EL SECRETARIO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 29.3.24. Madrid, 29.3.24. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMÉN JURÍDICO LOCAL (Resolución 77/000/24 de enero)



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

**CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.**

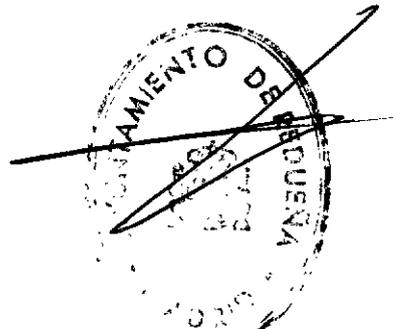
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04  
Madrid, 24-2-04  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Resolución 1594 de 14 de enero)



ALBUJENICIA. Para hacer constar que este  
documento ha sido aprobado .....  
Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 20 de febrero  
de 2004.  
Reduena (C.A. de Madrid) de 20 de febrero de 2004



EL SECRETARIO.



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 25.2.05 Madrid, 29.3.05 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (P.D.F. Resolución 77/04 de 14 de enero)

**CAPITULO 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS**

Art. 4.1. Definición de uso

Se entiende por uso del suelo aquella utilización del terreno para actividades concretas que puedan permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas.



Art. 4.2. Regulación de los usos

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el capítulo correspondiente de la presente normativa.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el suelo clasificado como No Urbanizable se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo, en el Capítulo 11 de esta Normativa, considerándose todos los no expresamente admisibles usos prohibidos.

Art. 4.3. Tipos de usos. Definiciones

Según su localización, por su posición e idoneidad, un uso puede ser principal o característico, compatible o complementario, o prohibido.

3.1. Uso principal o característico

Es el de implantación prioritaria y mayoritaria en una determinada zona, sector, o área del territorio. Su consideración como mayoritario podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso compatible o complementario

Es aquel que puede acompañar al uso principal en la misma zona de ordenanza, sin que ello signifique una alteración de las características o efectos de cualquiera de ambos.

La compatibilidad no es óbice para la restricción de la intensidad de los usos compatibles en función de parámetros del uso característico.

EL LICENCIADO.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 20.02.05, REDUEÑA a las 11.00 de la mañana de 20.02.05.

EL SECRETARIO



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

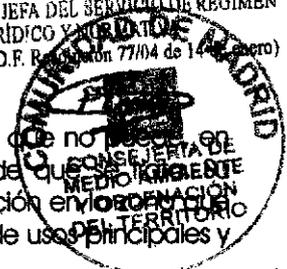
20 FEB. 2004

DOCUMENTO INICIADO

*MHT*

EL TÉCNICO INICIADOR

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO (P.D.F. Resolución 7704 de 14 de febrero)



4.3.3. Uso prohibido

Es aquél que se considera incompatible con el uso principal y que en ningún caso, aparecer en la zona de ordenanza o ámbito de aplicación de la ordenanza que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación.

Art. 4.4. Clases de usos y estructura de los mismos

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente capítulo:

ESTRUCTURA DE USOS

Nº	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1º	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		VIVIENDA	2º	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		RESIDENCIA	3º	RESIDENCIA COLECTIVA (no hotelero) -R. ancianos -R. religiosos -Colegios mayores -Casas de huéspedes (hasta 10 camas)
2	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1º	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO (hasta 200m2 de superficie de venta). Única razón comercial.
			2º	LOCALES COMERCIALES (hasta 500m2). Única razón comercial.
			3º	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (hasta 1500m2). Una o varias razones comerciales.
			4º	GALERÍAS Y CENTROS COMERCIALES (hasta 2500m2). Una o varias razones comerciales.
			5º	GRANDES CENTROS COMERCIALES (más de 2500m2). Única razón comercial.
			6º	INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600m2 (incluidas instalaciones complementarias).
			7º	INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2500m2 (incluidas instalaciones complementarias).
			8º	INSTALACIONES DE MÁS DE 50 HABITACIONES Y MAS DE 2500m2 (incluidas instalaciones complementarias).

ATENCIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 26 de febrero de 2004.

AYUNTAMIENTO DE REDUEÑA (MADRID)

SECRETARÍA

EL SECRETARIO.

*[Signature]*



Consejería de Urbanismo y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMACIONAL

EL TECNICO RESPONSABLE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

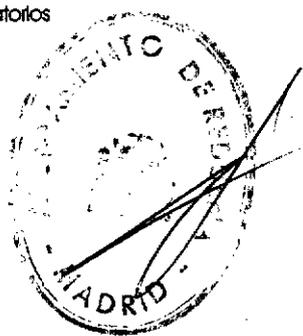
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04. Madrid, 29.3.04. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGÍMEN JURÍDICO ADMINISTRATIVO (Resolución de 14 de enero)



	CENTROS DE REUNIÓN	9º	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS Y RESTAURACIÓN (sin establecimientos de reunión en locales cerrados)
		10º	ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN EN LOCALES CERRADOS
		11º	ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN AL AIRE LIBRE.
3	TERCIARIO OFICINAS	OFICINAS	1º DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES
			2º OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO
			3º OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO
			4º OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO
4	DOTACIONAL	EDUCACIÓN Y CULTURA	1º EDUCACIÓN INFANTIL (según LOGSE). Titularidad pública o privada.
			2º EDUCACIÓN PRIMARIA (según LOGSE). Titularidad pública o privada.
			3º EDUCACIÓN SECUNDARIA (según LOGSE). Titularidad pública o privada.
			4º EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/ CENTROS DE INVESTIGACIÓN. Titularidad pública o privada.
			5º OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de música, educación física, etc).
			6º ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (servicios de enseñanza en general).
			7º CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECAS
	ASISTENCIAL		8º CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (sin residencia colectiva). -Club de ancianos -Guardería
			9º CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia colectiva) -Residencia de ancianos -Centros de acogida infantil y de adultos
			10º ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS SIN INTERNAMIENTO. Titularidad pública o privada. -Clínicas -Ambulatorios -Consultas -Odontología -Laboratorios -Enfermería
			11º ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO. Titularidad pública o privada. -Clínicas -Hospitales -Sanatorios

OPINION EN LA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de 20 de febrero de 2004. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

OPINION EN LA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de 20 de febrero de 2004. EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO



Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 DIRECC. GEN. DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.05 Madrid, 29.3.04

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEF. DEL SERVICIO DE REGIMEN JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO (D.E. P. LOCAL)



	12º	ESTABLECIMIENTOS pública o privada.	VETERINARIOS
SERVICIO PÚBLICO	13º	CENTROS DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA O ESTATAL CON SERVICIO PÚBLICO.	
RELIGIOSO	14º	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN COLECTIVA ANEJA.	SIN RESERVA DE MEDIO AMBIENTE
	15º	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN COLECTIVA ANEJA.	CONSERVACIÓN DEL TERRITORIO
DEPORTIVO	16º	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES.	
	17º	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.	
5 INDUSTRIAL			
INDUSTRIA ORDINARIA Y TALLERES	1º	ACTIVIDADES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES.	
	2º	ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL.	
	3º	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN EL RESIDENCIAL.	
	4º	ACTIVIDADES ESPECIALES.	
INDUSTRIA AGROP. O EXTRACTIVA	5º	INDUSTRIA TRANSFORMACIÓN AGROPECUARIA.	
	6º	INDUSTRIA EXTRACTIVA.	
ALMACENAMIENTO	7º	COMPATIBLE CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADO A OTROS USOS.	
	8º	COMPATIBLE CON USOS INDUSTRIALES.	
	9º	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS.	
	10º	ALMACENAMIENTO ESPECIAL/SILOS -Depósitos de agua -Depósitos de combustible	
GARAJE-APARCAM.	11º	ASOCIADO A OTROS USOS (sin explotación comercial)	
	12º	EXPLOTACIÓN COMERCIAL (no asociado a otros usos)	
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES			
JARDINES INFANTILES Y JUEGOS	1º	ÁREAS AJARDINADAS	
	2º	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES	
	3º	PARQUE URBANO	
PROTECCIÓN	4º	PROTECCIÓN DE VÍAS RODADAS Y FERROVIARIAS	
	5º	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	

COMISIÓN DE URBANISMO. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 24.2.05

REDUÑA de 2004

EL SECRETARIO



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004  
DOCUMENTO INFORMANTE  
EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 24-2-04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO DE MADRID (Resolución 770/04 de enero)



- 7 INFRASTRUCT. BÁSICAS
- 8 RED VIARIA
  - 1º PEATONAL
  - 2º RODADA O DE COEXISTENCIA
- 9 USO AGROPECUARIO
  - 1º CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE
  - 2º INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA
  - 3º INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABILUCIÓN
  - 4º INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABILUCIÓN

Art. 4.5. Uso residencial

4.5.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado siguiente de las presentes Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes clases y categorías:

Clase Vivienda:

-Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

-Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en

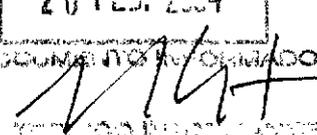
LEGEN CIA.- Para hacer constar que este texto ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de MADRID, FEBRERO de 2004. REDUENA, CINCO de FEBRERO de 2004.



EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
 20 FEB. 2004  
 DOCUMENTO APROBADO  
  
 EL SECRETARIO GENERAL

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 21-2-04 Madrid, 24-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMATIVA (B.O. de 14 de enero)



condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. Toda vivienda deberá contar, como mínimo, el salón comedor como estancia exterior, esto es, con al menos una ventana a vía pública.

**Clase Residencia:**

-Categoría 3ª. Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las clases y categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

**4.5.2.**

**Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.**

A los efectos de aplicación de todas las condiciones, los patios traseros con más de tres metros de distancia a la medianería colindante no se considerarán patios interiores, con el objeto de de propiciar la utilización e interpretación de soluciones arquitectónicas tradicionales.

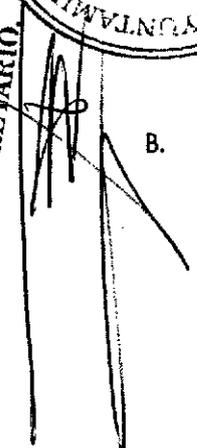
Se consideran condiciones generales para todas las categorías las siguientes:

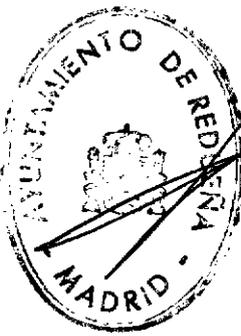
Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/10 de su superficie.

B. Condiciones de ventilación.

ATRIBUCION DE COMPETENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Pleno de Gobierno/Pleno, en sesión de 21 de febrero de 2004, en el Ayuntamiento de Redueña, C.A.M. Cole. de Redueña, Madrid.

EL SECRETARIO  
  


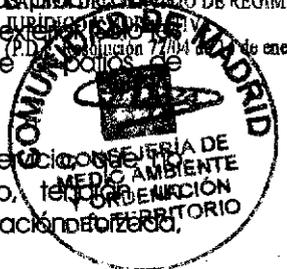
  
 69  
 69

Consejería de Urbanismo y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 24 FEB. 2004  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
 NORMAS URBANÍSTICAS**

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid, 29.3.04  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente ventilación.



Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicios, tendrán ventilación directa a fachada o patio, conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos la dimensión mínima de las aberturas practicables en cerramientos de fachada guardará una proporción entre superficies de hueco y útil de la estancia de 1/10, asegurando un mínimo de 0,50 m2, debiendo garantizarse al menos dos renovaciones por hora.

**C. Condiciones de servicios e instalaciones.**

C.1. De agua: Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación de la Comunidad de Madrid vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.

C.2. De energía eléctrica: Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente, R.E.B.T., con los mínimos establecidos en el mismo, en esta materia garantizando un mínimo de:

Tamaño familiar:	< 5 individuos	> 5 individuos
Potencia mínima:	5.000 w	8.000 w

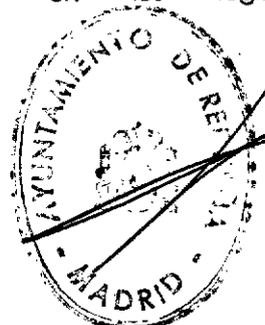
C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en los suelos urbano y apto para urbanizar, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el suelo no urbanizable.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.



EL SECRETARIO,

COMUNICACION. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en sesión de 20 de FEBRERO de 2004, en sesión de 20 de FEBRERO de 2004, en sesión de 20 de FEBRERO de 2004, en sesión de 20 de FEBRERO de 2004.



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

ESTE DOCUMENTO FUE  
OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO  
POR LA COMISIÓN DE URBANISMO  
EN SESIÓN DE FECHA 29.12.04  
Madrid, ..... 29.12.04  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO (P.D. Resolución 77/114 de 1 de enero)



C.5. De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a base de agua, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento. La ventilación de los locales de servicios se realizará mediante chimenea independiente hasta la cubierta, asegurando al menos dos renovaciones por hora.

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación ("shunt") de las viviendas, en las que se independizarán los de evacuación de humos en cocina de los de baños y aseos, presentando la caldera obligatoriamente ventilación mediante "shunt" propio e independiente.

E. Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio doble y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m2. Al menos el estar-comedor presentará hueco en fachada a vía pública. En viviendas situadas en planta bajo cubierta al menos el estar-comedor y un dormitorio dispondrán sus huecos sobre cerramientos verticales exteriores.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 m2, con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.

OLIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno/Pleno, en sesión de 20 de febrero de 2004.  
F. BARRALDE  
EL SECRETARIO



EL SECRETARIO



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

Comisión de Planeamiento y Ordenación del Territorio  
 20 FEB. 2004  
 DOCUMENTO INSISTENTE  
 EL TÉCNICO INSISTENTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA IBEA (INSTITUTO DE REGIMÉN JURÍDICO NOROCCIDENTAL DE MADRID) (enero)



Toda vivienda que no presente al menos un patio interior de parcela, deberá disponer de un espacio independiente para tender ropa con dimensiones mínimas de 2 m2 con ocultación de vistas pública.

- Estar-comedor: 15 m2 en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20 m2 en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre no menor de 2,50 m.
- Dormitorio: 7 m2, con un lado no menor de 2,00 m, el individual y 10 m2, con un lado no menor de 2,40 m, el doble, de superficie útil, sin armarios de obra. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3,50 m2, con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidé y bañera de 1,40 metros.
- Aseo: 1,30 m2 que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestibulo de entrada a la vivienda: 1,50 m2, con un lado libre no menor de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Planeamiento y Ordenación del Territorio de Redueña, en sesión de 20 FEBRERO de 2004, en sesión de CLARO, a las 11:30 horas de la mañana de FEBRERO de 2004.  
 EL SECRETARIO.



*[Handwritten signature]*





**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

Comisión de Urbanismo  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

*[Signature]*

EL TÉCNICO INSCRIBIDO

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24-2-04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFATURA DE SERVICIO DE REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (Resolución 204 de 1 de febrero)



- Art. 4.6. Uso terciario comercial: comercio, hostelería y salas de reunión
- 4.6.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (petuquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo de las presentes normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

**Clase Comercio:**

-Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m2 de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso industrial.

-Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m2 de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

-Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

-Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

COMISIÓN DE URBANISMO. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Urbanismo en sesión de 20 de FEBRERO de 2004 en Redueña a las 14:00 horas. F. GARCÍA B. de 2004



EL SECRETARIO



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

20 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE ADOPTADO DE ACUERDO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EN SESIÓN DE FECHA 24.2.04 Madrid, 24.3.04 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGÍMEN JURÍDICO DE MATIVA (Resolución de 14 de enero)



-Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m2 de superficie de zona de venta, integrado por una sola planta comercial.

**Clase Hostelero:**

-Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc. Se incluye en esta categoría expresamente los alojamientos temporales en casas rurales.

-Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

-Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.



**Clase Salas de Reunión:**

-Categoría 9ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

-Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

-Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

EFICACIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por Comisión de Gobierno Pleno, en sesión de 20.02.04. F. B. R. de Redueña, a. S. M. de F. B. R. de Redueña

EL SECRETARIO de Redueña

**4.6.2.**

**Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.**

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que 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 el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las normas para los centros dedicados a la Clase de Hostelería.



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REDUEÑA  
NORMAS URBANÍSTICAS**

26 FEB. 2004

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION DE URBANISMO EN SESION DE FECHA 24-2-04 Madrid, 29-3-04 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMATIVA (P.D. de 14 de enero)



A. Condiciones particulares de los espacios de acceso público

Además de la legislación vigente sectorial sobre locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 1,50 m<sup>2</sup> de superficie.

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,50 m como mínimo o superior si es exigible para la concesión de licencia de apertura para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

B. Condición de servicios higiénicos.

Para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C. Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías de la 1ª a la 9ª contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10ª y 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento

AGENCIA- Para haber consta que el documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Redueña en sesión de 26 FEB. 2004. REDUEÑA. C. I. M. E. R. de 26 FEB. 2004. EL SECRETARIO.

