

FH / 4093

**NORMAS URBANÍSTICAS para el  
TÉRMINO MUNICIPAL de MADRID**

Plan General de Ordenación Urbana  
del Área Metropolitana de Madrid.  
LEY 121/1963, del 2 de Diciembre.

**Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid**

Ayuntamiento de Madrid



59/753

FM 4093

**NORMAS URBANÍSTICAS para el  
TÉRMINO MUNICIPAL de MADRID**

**Plan General de Ordenación Urbana  
del Área Metropolitana de Madrid.  
LEY 121/1963, del 2 de Diciembre.**

Depósito Legal. M. 22115-1967

Gráficas Hernández.—Grandeza Española, 61.—Madrid - 11

Ayuntamiento de Madrid



R/104.042

# Í N D I C E

## CAPITULO I — DIVERSIFICACIÓN de las NORMAS

	<i>Páginas</i>
Areas de aplicación ... ..	7
Diversificación de las Normas ... ..	5 y 7
Normas de la Ciudad y del Alfoz ... ..	7
Zonas de Suelo Rústico ... ..	8

## CAPITULO II — ZONA RÚSTICO FORESTAL

Carácter de la Zona rústica forestal ... ..	11
Normas de edificación ... ..	13
Normas de Planeamiento ... ..	12
Normas de trámite zona rústica forestal ... ..	11
Normas de urbanización ... ..	14
Normas relativas a la utilización del suelo ... ..	11
Zona rústica forestal ... ..	11

## CAPITULO III — ZONA RÚSTICA EXTERIOR

Carácter de la zona rústica exterior ... ..	17
Normas edificación zona rústica exterior ... ..	18
Normas planeamiento zona rústica exterior ... ..	18
Normas de trámite zona rústica exterior ... ..	17
Normas de urbanización zona rústica exterior ... ..	19
Normas relativas a la utilización del suelo en la zona rústica exterior ... ..	17
Zona rústica exterior ... ..	15 y 17

## CAPÍTULO IV — ZONA RÚSTICA de PROTECCIÓN

Carácter de la zona rústica de protección ... ..	23
Fajas de defensa de la zona rústica de protección ... ..	23
Fajas de influencia de la zona rústica de protección ... ..	24
Normas de edificación zona rústica de protección ... ..	26
Normas de planeamiento zona rústica de protección ... ..	25
Normas de urbanización zona rústica de protección ... ..	27
Normas régimen de suelo zona rústica de protección ... ..	25
Normas de trámite zona rústica de protección ... ..	25
Normas relativas a utilización zona rústica protección ... ..	24
Normas relativas a utilización zona rústica de protección ... ..	24
Zona rústica de protección ... ..	21 y 23

## CAPITULO V — ZONAS de RESERVA URBANA

	<u>Páginas</u>
Alcance normas zonas reserva urbana ... .. .	31
Clasificación zonas reserva urbana ... .. .	31
Condiciones jardinería zona reserva urbana ... .. .	46
Condiciones pavimentación calles zona reserva urbana ... .. .	45
Condiciones redes distribución energía eléctrica y alumbrado público zona reserva urbana ... .. .	44
Condiciones del servicio de abastecimiento de agua ... .. .	41
Condiciones del servicio de saneamiento ... .. .	41
Condiciones trazado viario ... .. .	37
Condiciones de volumen zona reserva urbana ... .. .	37
Normas de edificación zona reserva urbana ... .. .	46
Normas de planeamiento zona reserva urbana ... .. .	35
Normas de régimen de suelo zona reserva urbana ... .. .	33
Normas respecto a la intervención en el uso de las facultades de dominio ... .. .	32
Normas de trámite de zonas de reserva urbana ... .. .	34
Normas de urbanización de zonas de reserva urbana ... .. .	40
Zonas de reserva urbana ... .. .	29 y 31

## CAPITULO VI — ZONAS de SUELO URBANO

Ámbito de aplicación y carácter de zonas de suelo urbano ... .. .	49
Calificación del suelo de zonas de suelo urbano ... .. .	49
Clasificación del suelo de zonas de suelo urbano ... .. .	50
Casco urbano ... .. .	50
Normas planeamiento zonas de suelo urbano ... .. .	51
Normas de régimen de suelo en zonas suelo urbano ... .. .	51
Régimen de suelo en zonas de suelo urbano ... .. .	50
Suelo urbano condicionado ... .. .	51
Zonas de suelo urbano ... .. .	47 y 49

## CAPITULO VII — NORMAS GENERALES de EDIFICACIÓN

Ampliación nuevos núcleos ... .. .	60
Condiciones de uso por zonas ... .. .	61
Edificación aislada unifamiliar ... .. .	58
Edificación manzanas abiertas ... .. .	57
Extrarradio y pueblos limítrofes ... .. .	56
Normas generales edificación ... .. .	53 y 55
Ordenanzas particulares de zona ... .. .	62
Zonas de remodelación ... .. .	57

## CONTENIDO DE LAS PARTES

### 1.ª Parte - Normas de la Comunidad de Madrid

El presente es el primer volumen de un conjunto de normas que se publican en forma de Boletín de Normas de la Comunidad de Madrid. Este Boletín de Normas de la Comunidad de Madrid tiene como finalidad proporcionar a los ciudadanos de la Comunidad de Madrid un acceso directo a las normas de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones.

Las normas de la Comunidad de Madrid se publican en este Boletín de Normas de la Comunidad de Madrid en forma de Boletín de Normas de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones.

Las normas de la Comunidad de Madrid se publican en este Boletín de Normas de la Comunidad de Madrid en forma de Boletín de Normas de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones.

Las normas de la Comunidad de Madrid se publican en este Boletín de Normas de la Comunidad de Madrid en forma de Boletín de Normas de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones.

Las normas de la Comunidad de Madrid se publican en este Boletín de Normas de la Comunidad de Madrid en forma de Boletín de Normas de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones.

## CAPÍTULO I

### diversificación de las normas

CAPÍTULO I — CONDE de RESERVA URBANA

Artículo primero...	1
Artículo segundo...	2
Artículo tercero...	3
Artículo cuarto...	4
Artículo quinto...	5
Artículo sexto...	6
Artículo séptimo...	7
Artículo octavo...	8
Artículo noveno...	9
Artículo décimo...	10
Artículo undécimo...	11
Artículo duodécimo...	12
Artículo treceavo...	13
Artículo catorceavo...	14
Artículo quinceavo...	15
Artículo dieciséisavo...	16
Artículo diecisieteavo...	17
Artículo dieciochoavo...	18
Artículo dieinueveavo...	19
Artículo veinteavo...	20
Artículo veintiochoavo...	28
Artículo treintaavo...	30
Artículo treinta y uno...	31
Artículo treinta y dos...	32
Artículo treinta y tres...	33
Artículo treinta y cuatro...	34
Artículo treinta y cinco...	35
Artículo treinta y seis...	36
Artículo treinta y siete...	37
Artículo treinta y ocho...	38
Artículo treinta y nueve...	39
Artículo cuarentaavo...	40
Artículo cuarenta y uno...	41
Artículo cuarenta y dos...	42
Artículo cuarenta y tres...	43
Artículo cuarenta y cuatro...	44
Artículo cuarenta y cinco...	45
Artículo cuarenta y seis...	46
Artículo cuarenta y siete...	47
Artículo cuarenta y ocho...	48
Artículo cuarenta y nueve...	49
Artículo cincuentaavo...	50
Artículo cincuenta y uno...	51
Artículo cincuenta y dos...	52
Artículo cincuenta y tres...	53
Artículo cincuenta y cuatro...	54
Artículo cincuenta y cinco...	55
Artículo cincuenta y seis...	56
Artículo cincuenta y siete...	57
Artículo cincuenta y ocho...	58
Artículo cincuenta y nueve...	59
Artículo sesentaavo...	60
Artículo sesenta y uno...	61
Artículo sesenta y dos...	62
Artículo sesenta y tres...	63
Artículo sesenta y cuatro...	64
Artículo sesenta y cinco...	65
Artículo sesenta y seis...	66
Artículo sesenta y siete...	67
Artículo sesenta y ocho...	68
Artículo sesenta y nueve...	69
Artículo setentaavo...	70
Artículo setenta y uno...	71
Artículo setenta y dos...	72
Artículo setenta y tres...	73
Artículo setenta y cuatro...	74
Artículo setenta y cinco...	75
Artículo setenta y seis...	76
Artículo setenta y siete...	77
Artículo setenta y ocho...	78
Artículo setenta y nueve...	79
Artículo ochentaavo...	80
Artículo ochenta y uno...	81
Artículo ochenta y dos...	82
Artículo ochenta y tres...	83
Artículo ochenta y cuatro...	84
Artículo ochenta y cinco...	85
Artículo ochenta y seis...	86
Artículo ochenta y siete...	87
Artículo ochenta y ocho...	88
Artículo ochenta y nueve...	89
Artículo noventaavo...	90
Artículo noventa y uno...	91
Artículo noventa y dos...	92
Artículo noventa y tres...	93
Artículo noventa y cuatro...	94
Artículo noventa y cinco...	95
Artículo noventa y seis...	96
Artículo noventa y siete...	97
Artículo noventa y ocho...	98
Artículo noventa y nueve...	99
Artículo cienavo...	100

CAPÍTULO II — CONDE de TRONCO URBANA

Artículo primero...	101
Artículo segundo...	102
Artículo tercero...	103
Artículo cuarto...	104
Artículo quinto...	105
Artículo sexto...	106
Artículo séptimo...	107
Artículo octavo...	108
Artículo noveno...	109
Artículo décimo...	110
Artículo undécimo...	111
Artículo duodécimo...	112
Artículo treceavo...	113
Artículo catorceavo...	114
Artículo quinceavo...	115
Artículo dieciséisavo...	116
Artículo diecisieteavo...	117
Artículo dieciochoavo...	118
Artículo dieinueveavo...	119
Artículo veinteavo...	120
Artículo veintiochoavo...	128
Artículo treintaavo...	130
Artículo treinta y uno...	131
Artículo treinta y dos...	132
Artículo treinta y tres...	133
Artículo treinta y cuatro...	134
Artículo treinta y cinco...	135
Artículo treinta y seis...	136
Artículo treinta y siete...	137
Artículo treinta y ocho...	138
Artículo treinta y nueve...	139
Artículo cuarentaavo...	140
Artículo cuarenta y uno...	141
Artículo cuarenta y dos...	142
Artículo cuarenta y tres...	143
Artículo cuarenta y cuatro...	144
Artículo cuarenta y cinco...	145
Artículo cuarenta y seis...	146
Artículo cuarenta y siete...	147
Artículo cuarenta y ocho...	148
Artículo cuarenta y nueve...	149
Artículo cincuentaavo...	150
Artículo cincuenta y uno...	151
Artículo cincuenta y dos...	152
Artículo cincuenta y tres...	153
Artículo cincuenta y cuatro...	154
Artículo cincuenta y cinco...	155
Artículo cincuenta y seis...	156
Artículo cincuenta y siete...	157
Artículo cincuenta y ocho...	158
Artículo cincuenta y nueve...	159
Artículo sesentaavo...	160
Artículo sesenta y uno...	161
Artículo sesenta y dos...	162
Artículo sesenta y tres...	163
Artículo sesenta y cuatro...	164
Artículo sesenta y cinco...	165
Artículo sesenta y seis...	166
Artículo sesenta y siete...	167
Artículo sesenta y ocho...	168
Artículo sesenta y nueve...	169
Artículo setentaavo...	170
Artículo setenta y uno...	171
Artículo setenta y dos...	172
Artículo setenta y tres...	173
Artículo setenta y cuatro...	174
Artículo setenta y cinco...	175
Artículo setenta y seis...	176
Artículo setenta y siete...	177
Artículo setenta y ocho...	178
Artículo setenta y nueve...	179
Artículo ochentaavo...	180
Artículo ochenta y uno...	181
Artículo ochenta y dos...	182
Artículo ochenta y tres...	183
Artículo ochenta y cuatro...	184
Artículo ochenta y cinco...	185
Artículo ochenta y seis...	186
Artículo ochenta y siete...	187
Artículo ochenta y ocho...	188
Artículo ochenta y nueve...	189
Artículo noventaavo...	190
Artículo noventa y uno...	191
Artículo noventa y dos...	192
Artículo noventa y tres...	193
Artículo noventa y cuatro...	194
Artículo noventa y cinco...	195
Artículo noventa y seis...	196
Artículo noventa y siete...	197
Artículo noventa y ocho...	198
Artículo noventa y nueve...	199
Artículo cienavo...	200

INDICICE DE SEÑALES Y SÍMBOLOS

Artículo primero...	201
Artículo segundo...	202
Artículo tercero...	203
Artículo cuarto...	204
Artículo quinto...	205
Artículo sexto...	206
Artículo séptimo...	207
Artículo octavo...	208
Artículo noveno...	209
Artículo décimo...	210
Artículo undécimo...	211
Artículo duodécimo...	212
Artículo treceavo...	213
Artículo catorceavo...	214
Artículo quinceavo...	215
Artículo dieciséisavo...	216
Artículo diecisieteavo...	217
Artículo dieciochoavo...	218
Artículo dieinueveavo...	219
Artículo veinteavo...	220
Artículo veintiochoavo...	228
Artículo treintaavo...	230
Artículo treinta y uno...	231
Artículo treinta y dos...	232
Artículo treinta y tres...	233
Artículo treinta y cuatro...	234
Artículo treinta y cinco...	235
Artículo treinta y seis...	236
Artículo treinta y siete...	237
Artículo treinta y ocho...	238
Artículo treinta y nueve...	239
Artículo cuarentaavo...	240
Artículo cuarenta y uno...	241
Artículo cuarenta y dos...	242
Artículo cuarenta y tres...	243
Artículo cuarenta y cuatro...	244
Artículo cuarenta y cinco...	245
Artículo cuarenta y seis...	246
Artículo cuarenta y siete...	247
Artículo cuarenta y ocho...	248
Artículo cuarenta y nueve...	249
Artículo cincuentaavo...	250
Artículo cincuenta y uno...	251
Artículo cincuenta y dos...	252
Artículo cincuenta y tres...	253
Artículo cincuenta y cuatro...	254
Artículo cincuenta y cinco...	255
Artículo cincuenta y seis...	256
Artículo cincuenta y siete...	257
Artículo cincuenta y ocho...	258
Artículo cincuenta y nueve...	259
Artículo sesentaavo...	260
Artículo sesenta y uno...	261
Artículo sesenta y dos...	262
Artículo sesenta y tres...	263
Artículo sesenta y cuatro...	264
Artículo sesenta y cinco...	265
Artículo sesenta y seis...	266
Artículo sesenta y siete...	267
Artículo sesenta y ocho...	268
Artículo sesenta y nueve...	269
Artículo setentaavo...	270
Artículo setenta y uno...	271
Artículo setenta y dos...	272
Artículo setenta y tres...	273
Artículo setenta y cuatro...	274
Artículo setenta y cinco...	275
Artículo setenta y seis...	276
Artículo setenta y siete...	277
Artículo setenta y ocho...	278
Artículo setenta y nueve...	279
Artículo ochentaavo...	280
Artículo ochenta y uno...	281
Artículo ochenta y dos...	282
Artículo ochenta y tres...	283
Artículo ochenta y cuatro...	284
Artículo ochenta y cinco...	285
Artículo ochenta y seis...	286
Artículo ochenta y siete...	287
Artículo ochenta y ocho...	288
Artículo ochenta y nueve...	289
Artículo noventaavo...	290
Artículo noventa y uno...	291
Artículo noventa y dos...	292
Artículo noventa y tres...	293
Artículo noventa y cuatro...	294
Artículo noventa y cinco...	295
Artículo noventa y seis...	296
Artículo noventa y siete...	297
Artículo noventa y ocho...	298
Artículo noventa y nueve...	299
Artículo cienavo...	300



## **DIVERSIFICACIÓN DE LAS NORMAS**

### **1.01. - Normas de la Ciudad y del Alfoz**

Al redactar las Normas Urbanísticas correspondientes a la Revisión del Plan General de Ordenación de Madrid, se han tenido en cuenta la diversidad de circunstancias que corresponden al suelo del entorno de la ciudad propiamente dicha que comprende, tanto el actual término municipal, como el que constituye el Alfoz, hasta el límite de la superficie afectada por el Plan General de Ordenación de Madrid y sus alrededores.

Por esta razón se ha dividido este estudio en dos partes y en cada una de ellas se recogen las Normas que le son peculiares, dando lugar a los dos grupos siguientes:

I.—Normas Urbanísticas correspondientes al municipio de Madrid.

II.—Normas Urbanísticas correspondientes al Alfoz que rodea dicho municipio.

Para su mejor comprensión, se califican de urbanísticas las normas que regulan la utilización del suelo, el desarrollo de la urbanización y la edificación y el uso de ésta.

### **1.02. - Áreas de aplicación**

Las normas son de aplicación en las áreas siguientes:

- a) Suelo rústico;
- b) Suelo de reserva; y
- c) Suelo urbano.

### 1.03. - Zonas de suelo rústico

En la calificación del suelo rústico se comprenden las siguientes zonas:

- 1) Zona rústica forestal.—Es la formada por el anillo verde previsto en el Plan.
- 2) Zona rústica exterior.—Es la comprendida entre el anillo forestal y el límite de la área metropolitana.
- 3) Zona rústica de protección.—Es la delimitada por las fajas de influencia de las vías de tránsito.

## ZONA RÚSTICA FORESTAL

### ARTÍCULO 1.º

El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas que rigen el uso y aprovechamiento de la zona rústica forestal, en el ámbito de aplicación de la Ley 1/1984, de 27 de febrero, de ordenación de las zonas rústicas, y de la Ley 1/1987, de 15 de febrero, de ordenación de los recursos naturales, en particular de la flora y la fauna silvestres.

### ARTÍCULO 2.º

El presente Reglamento se aplicará a las zonas rústicas forestales que se encuentren en el ámbito de aplicación de la Ley 1/1984, de 27 de febrero, de ordenación de las zonas rústicas, y de la Ley 1/1987, de 15 de febrero, de ordenación de los recursos naturales, en particular de la flora y la fauna silvestres.

El presente Reglamento se aplicará a las zonas rústicas forestales que se encuentren en el ámbito de aplicación de la Ley 1/1984, de 27 de febrero, de ordenación de las zonas rústicas, y de la Ley 1/1987, de 15 de febrero, de ordenación de los recursos naturales, en particular de la flora y la fauna silvestres.

## CAPÍTULO II

### zona rústica forestal

102 Zonas de suelo rústico

En la clasificación del suelo rústico se distinguen las siguientes zonas:

1. Zona de suelo rústico. Es la formada por el área que produce en el Plan.
2. Zona de suelo rústico. Es la comprendida entre el suelo forestal y el suelo del área urbanizable.
3. Zona de suelo de protección. Es la delimitada por los límites de la Reserva de los ríos de Madrid.

II CAPITULO II

zona rústica  
forestal

## ZONA RÚSTICA FORESTAL

### 2.01. - **Carácter de la zona**

Está formada por las manchas arboladas existentes y por las nuevas zonas **de Parques** que se proyectan con el fin de cambiar el aspecto del paisaje y de crear zonas de expansión y de recreo para la población, **así como para definir un límite a la expansión del núcleo central.**

### 2.02. - **Normas relativas a la utilización del suelo**

Sólo se permite la vivienda unifamiliar así como las explotaciones de caza, pesca, **forestal y deportiva, también la turística compatible con las características del lugar.**

La parcela mínima será de **2,5 Ha. en secano y 0,25 Ha. en regadío**, con un volumen máximo de **0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** con obligación de respetar el arbolado existente y el compromiso de efectuar, bien por cuenta de la propiedad, o con la intervención de la Administración Pública, la repoblación correspondiente con una participación en este último caso de los aprovechamientos de acuerdo con la legislación vigente.

En esa zona se prevén las actuaciones que tiendan a la formación de nuevos Parques en el anillo verde previsto en el Plan.

### 2.03. - **Normas de trámite**

Estarán sujetas a licencia previa las parcelaciones y reparcelaciones, los

movimientos de tierras, obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las existentes; la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde las vías de tránsito y demás actos que se estime oportunos.

#### 2.04. - Normas de planeamiento

Son las relativas a la redacción de los proyectos del trazado de las vías de tránsito y medios de comunicación necesarios.

1) **Accesos a las vías de tránsito rodado.**—No se permitirán los accesos con giro a la izquierda, de vías de carácter particular a carreteras radiales y nacionales.

En las carreteras comarcales podrán permitirse estos accesos con giro a la izquierda siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello y con tal de que la distancia del acceso previsto a otros existentes sea superior a dos mil metros y la Intensidad Media Diaria (I. M. D.) de la vía prevista inferior a 50 vehículos.

En las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan, podrán permitirse entre los accesos distancias de quinientos metros.

Se permitirán los accesos a las carreteras nacionales y comarcales, de vías con I. M. D. inferiores a los 50 vehículos, con incorporación al sentido de tránsito, siempre que las condiciones del terreno lo permitan, con distancia entre accesos superior a dos mil metros. En las carreteras locales esta distancia podrá disminuir hasta quinientos metros.

En conexión con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías de servicio que se proyecten, se prevean I. M. D. superiores a 50 vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso por la Oficina Técnica del Organismo Competente, siempre que se estime favorable el informe sobre la misma y la distancia entre accesos de características análogas sea superior a dos mil metros.

2) **Estacionamientos.**—Se calcularán de acuerdo con la capacidad de servicio de la instalación correspondiente con las siguientes superficies (S).

$S = 5 \text{ m}^2$  persona para vehículos de transporte personal.

$S = 0,5 \text{ m}^2$  persona para vehículos de transporte colectivo.

Estas superficies, al tener en cuenta los tiempos medios de estacionamiento, variarán en las proporciones siguientes:

Tiempo medio de estacionamiento inferior a 1/2 horas S/2.

Tiempo medio de estacionamiento entre 1/2 y 1-1/2 horas S.

Tiempo medio de estacionamiento superior a 1-1/2 horas 3 S/2.

Estas cifras podrán reducirse en la proporción en que pueda influir el acceso de personas por otros medios distintos a la carretera, como ferrocarril, camino de peatones, etc.

3) **Vías de servicio.**—Las bandas de circulación necesarias se calcularán de acuerdo con las intensidades horarias máximas que se prevean, adoptando una velocidad de 50 km. por hora. Cuando se prevean aglomeraciones de peatones, se resolverán las circulaciones de éstos y las de vehículos de modo que las interferencias sean mínimas o nulas si la importancia de la aglomeración así lo requiere.

## 2.05. - Normas de edificación

1) **Condiciones de volumen.**—Se refieren al tipo de edificación, altura máxima de la misma y alineaciones.

a) Tipo de edificación.—Es el propio de las zonas rurales. Queda prohibida la edificación de tipo urbano en bloques de altura.

b) Edificabilidad.—La facultad de edificar podrá ejercerse en proporción de 1 m<sup>3</sup> como máximo por cada 5 m<sup>2</sup> de superficie.

c) Altura máxima.—Será la correspondiente a dos plantas. Se permitirán alturas superiores, siempre que se justifiquen estéticamente por la función especial que desempeñen. En estos casos se necesitará **permiso de la Comisión del Plan.**

d) Retranqueos.—Se exigirá un retranqueo de 50 m. de la edificación a los límites de la parcela **de secano y de 20m. en los laterales principal y posterior y de 15 m. en los laterales si la parcela es en terreno de regadío.**

2) **Condiciones higiénicas.**—Se seguirán las Normas exigidas en la legislación vigente.

3) **Condiciones estéticas.**—Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales **análogos** apropiados al carácter y destino de las

mismas, y los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

## 2.06. - Normas de urbanización

Las edificaciones requerirán las dotaciones exigidas por los Organismos competentes. Se tendrá especialmente en cuenta que los productos evacuados no contaminen los terrenos colindantes ni los cursos de agua.

En caso de uso público, las vías de tránsito se sujetarán a las condiciones mínimas siguientes:

Perfil transversal.—Paseo, 1,00 m.; Afirmado, 5,00 m.; Paseo, 1,00 m.; Total, 7,00 m.

Cuando, además, se prevea el uso de transporte colectivo o industrial a sección mínima será:

Paseo, 1,00 m.; Afirmado, 7,00 m.; Paseo, 1,00 m.; Total, 9,00 m.; Radio mínimo, 45 m.; Longitud mínima de visibilidad, 60 m.; Curvatura vertical convexa, 1.200 m.; Curvatura vertical cóncava, 600 m.; Radios mínimos de enlace a vías principales, 16 m.; Inclinaciones máximas, 10 por 100. (Los tramos de enlace con las vías principales tendrán como máximo una pendiente del 3 por 100 en una longitud mínima de 20 m.)



ales.

smos  
eva-

iones

0 m.;

rial a

Radio  
con-  
nlace  
ramos  
diente

### CAPÍTULO III

## zona rústica e x t e r i o r

...de las relaciones de los mismos con el extranjero...

### Art. 1.º - Objeto de la Ley

La presente Ley regula las relaciones que se establezcan por las Organizaciones de Fomento de la Producción Agraria con los organismos de carácter oficial en materia de fomento de la producción agrícola.

En virtud de lo establecido en el artículo anterior se otorgan a las organizaciones mencionadas en el artículo 1.º de esta Ley...

El presente texto de Ley se aprobó en el Pleno del Ayuntamiento de Madrid a las 10.00 horas del día 15 de Mayo de 1955.

El Sr. Alcalde de Madrid, Sr. D. Juan José de Guzmán y Guzmán, a propuesta de la Comisión de Fomento Agrario, acuerda promulgar la presente Ley.

En Madrid, a los 15 días del mes de Mayo de 1955. Yo, Sr. Alcalde, Sr. D. Juan José de Guzmán y Guzmán, promulgo la presente Ley en virtud de lo establecido en el artículo 171 de la Constitución de 1951. Yo, Sr. Secretario, Sr. D. Juan José de Guzmán y Guzmán, certifico que el presente texto de Ley es fiel y exacto al original que se encuentra en el expediente de esta Ley.

## CAPITULO III

...de las relaciones de los mismos con el extranjero...

## **ZONA RÚSTICA EXTERIOR**

### **3.01. - Carácter de la zona**

Esta zona queda sujeta a las limitaciones propias del suelo rústico determinadas en la Ley de Régimen de Suelo.

### **3.02. - Normas relativas a la utilización del suelo**

Los usos permitidos son los siguientes:

- 1) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos, o viviendas obligatorias en fincas mejorables que correspondan a Planes o Normas del Ministerio de Agricultura.
- 2) Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos, como establecimientos industriales aislados a pie de yacimiento o anejos a explotaciones agropecuarias; las que desarrollen un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o turístico, que exija emplazarlas en el medio rural; y la edificación singular de viviendas unifamiliares aisladas en lugares alejados de los centros urbanos en los que no existe peligro de formación de un núcleo de población.
- 3) La parcela mínima será de 2,5 Ha. en secano y 0,25 Ha. en regadío. No podrán efectuarse fraccionamientos que alteren esta unidad mínima.

### **3.03. - Normas de trámite**

Estarán sujetas a licencia previa las parcelaciones y reparcelaciones, los movimientos de tierras, obras de nueva planta, modificación de estructura

o aspecto exterior de las existentes; la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos; la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde las vías de tránsito y demás actos que el organismo regulador estime oportunos.

El procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en las Ordenanzas Municipales.

### 3.04. - Normas de planeamiento

Son las relativas a la redacción de los proyectos del trazado de las vías de tránsito y medios de comunicación necesarios.

Son de aplicación las que rigen para la zona rústica forestal contenidas en el apartado 2.04.

### 3.05. - Normas de edificación

1) **Condiciones de volumen.**—Se refieren al tipo de edificación, altura máxima de la misma y alineaciones.

- a) Tipo de edificación.—Es el propio de las zonas rurales. Queda prohibida la edificación de tipo urbano en bloques de altura.
- b) Edificabilidad.—La facultad de edificar podrá ejercerse en proporción de 1 m<sup>3</sup> como máximo por cada 5 m<sup>2</sup> de superficie.
- c) Altura máxima.—Será la correspondiente a dos plantas. Se permitirán alturas superiores siempre que se justifiquen estéticamente por la función especial que desempeñen. En estos casos se necesitarán permisos especiales.
- d) Retranqueos.—Se exigirá un retranqueo de 20 m. de la edificación a los límites de la parcela **en secano y de 20 m. en la fachada principal y testero posterior de las de regadío, con 15 m. en los linderos laterales en este caso.** No serán edificables las parcelas que no cumplan esta condición.

2) **Condiciones higiénicas.**—Se seguirán las Normas exigidas en la legislación vigente.

3) **Condiciones estéticas.**—Las edificaciones se construirán en todo su perímetro, con materiales **análogos** apropiados al carácter y destino de las

mismas, y los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra, setos verdes o elementos resistentes que no queden deteriorados por los agentes atmosféricos.

### 3.06. Normas de urbanización

Las especificadas para la zona rústica forestal contenidas en el apartado 2.06.

CAPITULO IV

zona rústica  
de protección

... de las ...  
... de las ...  
... de las ...  
... de las ...  
... de las ...

... de las ...  
... de las ...  
... de las ...  
... de las ...  
... de las ...

... de las ...  
... de las ...  
... de las ...  
... de las ...  
... de las ...

... de las ...  
... de las ...  
... de las ...  
... de las ...  
... de las ...

... de las ...  
... de las ...  
... de las ...  
... de las ...  
... de las ...

## CAPÍTULO IV

### zona rústica de protección

CAPITULO IV  
ZONA VÉLICA  
de protección

las  
de  
de

de  
de  
no

trá  
los

C

Ca  
P

C  
L  
Otr



## ZONA RÚSTICA DE PROTECCIÓN

### 4.01. - Carácter de la zona

Corresponde a aquellas zonas en contacto con las vías de tráfico en las que, para defender tanto su normal funcionamiento como la previsión de futuras ampliaciones o modificaciones, se requiere un control absoluto de los usos y de la edificación.

Se establecen paralelamente al eje de dichas vías de tránsito dos fajas de carácter diferente. La más próxima se define como la faja de defensa de la vía, y la más alejada como faja de influencia en la que se establecen normas especiales para su utilización.

Las distancias de las líneas límite de estas fajas al eje de las vías de tráfico vienen dadas, de acuerdo con las características de dichas vías, por los siguientes cuadros:

#### 1) Fajas de defensa

Clasificación de las vías de tráfico	Ancho de la faja de defensa o distancias mínimas de la edificación al eje de la vía	Idem. de los cerramientos al borde de la vía
<b>Carreteras estatales</b>		
Radiales y Nacionales	<b>100 metros</b>	<b>50 metros</b>
Comarcales	<b>50 metros</b>	<b>25 metros</b>
Locales	<b>25 metros</b>	<b>15 metros</b>
Otras carreteras		

Clasificación de las vías de tráfico	Ancho de la faja de defensa o distancias mínimas de la edificación al eje de la vía	Idem. de los cerramientos al borde de la vía
Caminos vecinales y vías particulares	15 metros	10 metros

## 2) Fajas de influencia

Características de las vías de tráfico	Distancia mínima de la línea límite de la faja al eje de la vía
Radiales y Nacionales	200 metros
Comarcales	100 metros

### 4.02. - Normas relativas a la utilización del suelo

En las fajas de defensa sólo podrán permitirse las instalaciones necesarias al servicio de las vías, así como los servicios de comunicaciones de carácter público, quedando prohibidos los restantes tipos de edificaciones. En todo caso, no podrán instalarse las edificaciones que correspondan a estas instalaciones a menos de 50 metros del borde de la vía que fije la Jefatura de Obras Públicas.

La prohibición de edificar en las fajas de defensa no confiere derechos a los propietarios a exigir indemnización si pueden concentrar el volumen autorizado para suelo rústico por la Ley de 12 de mayo de 1956 en superficies aptas para ello dentro de sus mismos terrenos. En caso necesario, deberá procederse a la reparcelación del sector o a la expropiación.

En la faja de influencia sólo se permite la vivienda unifamiliar aislada y las explotaciones agrícolas, pecuarias, forestales y extractivas, así como las edificaciones propias de éstas.

El terreno, agotado su aprovechamiento edificable, no podrá parcelarse. No se permitirá la venta aislada de edificaciones sino ligada a la superficie de terreno cuyo volumen absorba, y siempre que la superficie de éstos sea por lo menos igual a la parcela mínima.

La parcela mínima será de 2,5 Ha., excepto en los terrenos destinados a regadío, que podrá ser de **0,25 Ha.**

#### 4.03. - Normas de trámite

Estarán sujetas a licencia previa las parcelaciones y reparcelaciones, los movimientos de tierras, obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda vsibles desde las vías de tránsito y demás actos que se estime oportunos.

#### 4.04. - Normas de régimen de suelo

Cuando las fajas de defensa afecten a la totalidad de los terrenos y cuando los retranqueos exigidos en las condiciones de volumen hicieran inedificables las parcelas o dejaren superficies no aptas para la utilización permitida, el propietario afectado podrá pedir la repartición de la zona. El área de influencia de esta reparcelación comprenderá los terrenos afectados en todo o en parte, por un radio de 300 m. tomando como centro geométrico el de la parcela objeto del estudio, en el lado de la vía en que ésta se encuentra situada.

En el caso de que la reparcelación no fuera posible se realizará la expropiación de la parcela o la compensación correspondiente al aprovechamiento previsto.

#### 4.05. - Normas de planeamiento

Son las relativas a la redacción de los proyectos del trazado de las vías de tránsito y medios de comunicación necesarios.

1) **Accesos a las vías de tránsito rodado.**—Quedan prohibidos los accesos con vuelta a la izquierda, de las vías de carácter particular a las carreteras radiales y nacionales.

En las carreteras comarcales podrán permitirse estos accesos con vuelta a la izquierda siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello; si la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a dos mil metros, y si la I. M. D. de la vía prevista es inferior a 50 vehículos.

En las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan, podrán permitirse entre accesos distancias de quinientos metros.

Los accesos a las carreteras nacionales y comarcales de vías con I. M. D. inferiores a los 50 vehículos, con incorporación al sentido de tránsito, podrán permitirse, siempre que las condiciones del terreno lo permitan, a distancias superiores a dos mil metros. En las carreteras locales esta distancia podrá disminuir hasta quinientos metros.

En relación con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías de tránsito que se proyectan, se prevean I. M. D. superiores a 50 vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso **y la sanción correspondiente por la Comisión del Área.**

2) **Estacionamientos.**—Se calcularán de acuerdo con la capacidad de servicio de la instalación correspondiente tomando las siguientes superficies:

$S = 5 \text{ m}^2$  persona para vehículos de transporte personal.

$S = 0,5 \text{ m}^2$  persona para vehículos de transporte colectivo.

Esta superficie, al tener en cuenta los tiempos de estacionamiento, variarán en las proporciones siguientes:

Tiempo de estacionamiento inferior a 1/2 horas  $S/2$ .

Tiempo de estacionamiento entre 1/2 y 1-1/2 horas  $S$ .

Tiempo de estacionamiento superior a 1-1/2 horas  $3 S/2$ .

Estas cifras podrán reducirse en la proporción en que pueda influir el acceso de personas por otros medios distintos a la carretera, como ferrocarril, camino de peatones, etc.

3) **Vías de servicio.**—Las bandas de circulación necesarias se calcularán de acuerdo con las intensidades horarias máximas que se prevean, adoptando una velocidad de 50 km. por hora. Cuando se prevean aglomeraciones de peatones, se resolverán las circulaciones de éstos y las de los vehículos de modo que las interferencias sean mínimas o nulas si la importancia de la aglomeración así lo requiere.

#### 4.06. - Normas de Edificación

##### 1) **Condiciones de volumen:**

- a) Tipo de edificación.—Es el propio de las zonas rurales. Queda prohibida la edificación de tipo urbano de bloques de altura.
- b) Edificabilidad.—La máxima permitida es de 1 m<sup>3</sup> por cada 5 m<sup>2</sup> de superficie.
- c) Altura máxima.—La altura máxima total será la correspondiente a dos plantas. Se permitirán alturas superiores, siempre que se justifiquen por la función especial que desempeñen. En estos casos se necesitará permisos especiales.
- d) Retranqueos.—Se exigirán retranqueos de 20 m. de la edificación a los límites de parcela, y las distancias a las vías de tránsito fijadas en las condiciones de circulación.

2) **Condiciones higiénicas.**—Se seguirán las normas exigidas por las disposiciones vigentes según el tipo de edificación o instalación.

3) **Condiciones estéticas.**—Dependen de la ubicación de las edificaciones.

En las márgenes de las vías nacionales, la edificación será cuidada y los materiales empleados, nobles y **análogos en categoría en todas las fachadas**. Los cerramientos serán preferentemente de piedra, setos verdes o elementos resistentes que no queden deteriorados por los agentes atmosféricos. No se permitirán cierres que limiten excesivamente el campo visual. En estas vías se prohíben los anuncios publicitarios y sólo se permiten las señales de localización, de circulación y las de servicio de la carretera.

En vías de carácter local, como únicas condiciones se establece que las edificaciones y cerramientos se realicen con materiales de construcción adecuados y **de análoga categoría en todas las fachadas**.

#### 4.07. - Normas de urbanización

Se refieren a los servicios de agua, luz, alcantarillado, pavimentación y jardinería.

Cuando las edificaciones sean de uso público, requerirán las dotaciones exigidas por los Organismos competentes y será preceptivo entonces el estudio y solución de cada uno de ellos. En toda clase de edificaciones se tendrá especialmente en cuenta que los productos evacuados no contaminen los terrenos colindantes ni los cursos de agua.

En caso de uso público, las vías de tráfico se sujetarán a las condiciones mínimas siguientes:

Perfil transversal.—Paseo, 1,00 metro; Afirmado, 5,00 metros; Paseo, 1,00 metro; Total, 7,00 metros.

Cuando se prevea el uso de transporte colectivo o industrial, la sección mínima será: Paseo, 1,00 metro; Afirmado, 7,00 metros; Paseo, 1,00 metro; Total, 9,00 metros.

Radio mínimo, 45 metros; Longitud mínima de visibilidad, 60 metros; Curvatura vertical convexa, 1.200 metros; cóncava, 600 metros; Inclinaciones máximas, 10 por 100; Radios mínimos de enlace a vías principales, 16 metros.

(Los tramos de enlace con las vías principales tendrán una inclinación máxima del 3 por 100 en una longitud mínima de 20 metros.)

Paseo,  
sección  
0 metro;  
ros; Cur-  
naciones  
metros.  
clinación

## CAPÍTULO V

### z o n a s d e r e s e r v a u r b a n a

... Para el presente Plan, 1.00 millones de pesetas. Para el presente Plan, 1.00 millones de pesetas.

... Cuando se trate de obras de conservación, reparación o mejoramiento de edificios, el presupuesto máximo será de 1.00 millones de pesetas. Para el presente Plan, 1.00 millones de pesetas.

... Para el presente Plan, 1.00 millones de pesetas. Para el presente Plan, 1.00 millones de pesetas. Para el presente Plan, 1.00 millones de pesetas.

... Para el presente Plan, 1.00 millones de pesetas. Para el presente Plan, 1.00 millones de pesetas. Para el presente Plan, 1.00 millones de pesetas.

## CAPÍTULO V

... de ...

co  
ci

ac  
po

vas

tica  
pro

pie  
ind  
las  
no  
rior  
jarc  
uni



## ZONAS DE RESERVA URBANA

### 5.01. - Alcance de las Normas

Afectarán a los terrenos comprendidos en el Plan General de Ordenación con destino a ser urbanizados en el futuro y que no merezcan la calificación de suelo urbano ni rústico.

Se aplicarán también a las ordenaciones que, habiendo sido objeto de acuerdo, no se ajusten con precisión a los requisitos legales establecidos, **por no haberse redactado el correspondiente Plan Parcial.**

### 5.02. - Clasificación

Por su grado de determinación se clasifican en reservas globales y reservas netas.

Son reservas globales las que comprenden no sólo las unidades urbanísticas, sino su zona de influencia, es decir, los grandes espacios libres y las protecciones de las vías de tránsito de la red general.

Reservas netas son las superficies resultantes de la cesión, por la propiedad privada al organismo competente, de los espacios libres generales indicados en el párrafo anterior; son, pues, las áreas estrictas que definen las unidades urbanísticas a desarrollar en los Planes Parciales. Comprenden no sólo las superficies edificables, sino también los espacios libres interiores o marginales destinados a servicios públicos: deportes, circulación, jardines, parques, estacionamientos, zonas escolares, etc., propios de la unidad urbanística objeto del estudio.

### 5.03. - Normas respecto a la intervención en dominio el uso de las facultades de

Los terrenos que tengan la calificación de reserva urbana global no podrán destinarse a otro uso que al rústico, **y en tanto no sea aprobado el correspondiente Plan Parcial**, no podrán realizarse en ellos obras ni instalaciones, ni explotaciones de yacimientos que no sean de interés nacional, fijación de carteles de propaganda movimientos de tierras, formación de vertederos que alteren fundamentalmente la topografía, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o en modo distinto al regulado en el Plan.

Quando el descubrimiento de usos imprevistos fuere de tal importancia que alterase sustancialmente el uso del suelo, se procederá a la revisión de aquéllos, de oficio o a instancia de parte, para ajustarlos a la nueva situación. No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución de los Planes, podrán autorizarse sobre los terrenos por el órgano urbanístico competente, usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse sin derecho a indemnización, cuando lo acordare dicho órgano. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y carecerá de validez y efectos en tanto no se formalice dicha inscripción.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la revisión del Plan General, que resultaren disconformes con la misma, serán calificados como "fuera de ordenación". No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

No se podrán redactar Planes Parciales de ordenación más **que en el momento establecido en el Plan de etapas, salvo si se incluyen todos los servicios urbanos, incluso el de transporte, a cargo de la entidad urbanizadora y se formula el compromiso de su ejecución y mantenimiento.**

Dichos planes se redactarán de acuerdo con los usos, volúmenes, aprovechamientos y proporcionalidad de espacios libres y servicios públicos

establecidos en el Plan General. Por lo tanto, la suma de los índices de edificabilidad y aprovechamiento de cada una de las zonas establecidas en el Plan parcial será igual o menor que la edificabilidad y aprovechamientos previstos para la zona de reserva, en el Plan General de Ordenación.

Cualquier modificación de estas condiciones, que permita aprovechamientos superiores a los establecidos, requerirá los mismos trámites para su aprobación que los seguidos por los Planes Generales de Ordenación; y el quorum y previsión de mayores espacios libres, señalados en los artículos 39 y 46.3 de la Ley sobre Régimen de Suelo.

#### 5.04. - Normas de Régimen de Suelo

Será obligatoria la Cédula Urbanística para los terrenos de suelo de reserva urbana. Será obligatoria la cesión en las condiciones que se determina de los terrenos de reserva global correspondientes a zonas verdes generales, destinados a parques o protecciones de la red fundamental.

Las zonas libres no podrán ser edificadas ni dedicadas a usos distintos de los previstos. Tal limitación no requerirá indemnización, porque el aprovechamiento propio de suelo rústico ( $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) de las superficies afectadas queda absorbido por las superficies de desarrollo previstas dentro del mismo polígono de reparcelación.

Las zonas libres que se destinen a "Parques públicos" serán objeto de plantación, que se llevará a efecto simultáneamente o con anterioridad a la urbanización del sector.

Para que tengan efectividad los Planes Parciales aprobados, **cuando sea precisa la reparcelación**, se procederá a la ejecución de ésta sobre los terrenos afectados por el Plan de acuerdo con las fases, aprovechamientos y usos previstos en el Plan General y con lo establecido en la Ley sobre Régimen de Suelo y con las condiciones estipuladas en estas normas de reserva urbana.

En tanto no se redacten los Planes Parciales, serán indivisibles las parcelas fijadas como mínimas para suelo rústico. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuados con infracción de estas disposiciones.

Los propietarios de terrenos ordenados en el Plan Parcial deberán realizar la urbanización de los mismos bajo la carga de expropiación dentro de los plazos establecidos en el Plan Parcial. Estos plazos no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio. Excep-

cionalmente serán prorrogables por dos años, mediante causa justa y aprobación **de la Comisión del Área**. Una prórroga mayor requerirá la aprobación **de la citada Comisión** fundada única y exclusivamente en el exceso de terrenos urbanizados.

Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa de la ordenación, de las etapas para realizarla y de los medios económicos financieros disponibles, y que deberán quedar afectos a la ejecución del Plan.
- b) Planos de información que muestren el estado de los terrenos objeto de ordenación en su topografía, construcciones y vegetación existentes y uso a que se destinan; y las cédulas urbanísticas correspondientes a todas las fincas afectadas por el Plan Parcial.
- c) Planos de Proyecto, normalmente a escala 1:2.000 con curvas de nivel de metro en metro, referidos a los extremos siguientes: organización de las unidades urbanísticas que comprenda; delimitación de perímetros de reserva neta y, dentro de ellos, de las zonas en que por su distinta utilización se divida el territorio urbano; señalamiento de alineaciones, nivelaciones y características de las vías y plazas que se deban conservar, modificar o crear; superficies para espacios libres; emplazamientos reservados en cada zona a edificios y servicios públicos.
- d) Esquema de los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, transporte y, en general, de los servicios mínimos obligatorios asignados por la Ley.
- e) Ordenanzas reguladoras de las materias siguientes: Reglamentación del uso de los terrenos y reglamentación de la edificación en cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales en cada zona.

#### 5.05. - Normas de trámite

Cualquier actividad urbanística, en la zona de reserva urbana, irá necesariamente precedida de la aprobación definitiva **de un plan parcial**.

Para que un plan parcial pueda ser promovido por la iniciativa privada, se exigirá como trámite previo la autorización **de la Comisión del Área**.

## 5.06. - Normas de planeamiento

El planeamiento se desarrollará en las siguientes unidades urbanísticas:

- a) **Unidad vecinal.**—Es la unidad urbanística mínima admisible para formular un plan parcial. Alberga una agrupación de familias en las que se encuentran cubiertas las más elementales necesidades de servicios.

Para su normal funcionamiento depende de unidades urbanas más importantes.

Se estima que la unidad vecinal, normalmente, no debe tener una extensión superior a las 10 hectáreas ni una población superior a 5.000 habitantes.

Debe disponer, como mínimo, de los siguientes servicios:

Religiosos: Capilla (que podrá suprimirse cuando el Plan, al prever varias unidades urbanísticas, incluya los Centros Parroquiales correspondientes).

Culturales: Escuela de enseñanza primaria para párvulos y de enseñanza elemental, con capacidad para el 10 por 100 de la población prevista.

Comerciales: 1 m<sup>2</sup> por habitante.

Sanitarios: 2 dispensarios de 100 m<sup>2</sup> cada uno.

2 farmacias.

Asistenciales: Guarderías infantiles con capacidad para el 4 por 100 de la población.

- b) **Barrio.**—Comprende, normalmente, 4 unidades vecinales con 40 Ha. y con 20.000 habitantes. Aunque en la división de barrios ya existente esta cifra puede aumentarse.

Además de los servicios previstos para cada una de las unidades vecinales que lo constituyen, deberá disponer de los siguientes:

Religiosos: 1 ó 2 Centros Parroquiales con Casa rectoral y Cate-

quesis. La capacidad de cada uno de los templos será para el 10 por 100 del número de feligreses adscritos a cada Parroquia.

Comerciales: Centro comercial con una superficie de 0,15 m<sup>2</sup> por habitante.

Sanitarios: Dispensario para pequeños tratamientos, consultas de maternidad, con alguna cama para hospitalización. Puede estar atendido por 6 profesionales.

Administrativos: Dependencias municipales, estafeta de correos y telégrafos. Central telefónica con locutorios públicos.

Recreativos y de relación: Centro social, compuesto de análogos elementos que el núcleo residencial, con capacidad adecuada. Locales de espectáculos (10 por 100 del total de la población). Instalaciones deportivas. Parque de esparcimiento.

Varios: Garaje y estación de servicios. Área de estacionamiento de vehículos proporcional a las características de la zona. Talleres artesanos para atender a las necesidades de las viviendas. Paradas de medios de transportes.

Cuando el volumen de las sucesivas edificaciones dé lugar a un barrio no planeado inicialmente, habrá de considerarse en cada caso la reagrupación de los servicios de las unidades vecinales ya construídas, para evitar duplicidad de aquéllos.

- c) **Distrito urbanístico.**—Esta unidad urbana constituye normalmente la agrupación de 5 barrios con una población aproximada de 100.000 habitantes y 200 Ha. de extensión, pero por otras determinaciones de la Ordenación, esta Unidad ha sido definida en cada caso en estudio de Núcleos y servicios sociales del Plan. Con independencia de los servicios correspondientes a los barrios, el Distrito Urbanístico estará dotado de sus servicios propios, que aparecen concretados en el Plan. Normalmente serán los siguientes:

Culturales: Centros de Enseñanza Media, Laboral y Profesional, con capacidad para el 5 por 100 del total de la población.

Comerciales: Centro Comercial con una superficie de 0,20 m<sup>2</sup> por habitante.

Sanitarios: Ambulatorio y residencia hospitalaria, con servicios de medicina, cirugía, maternidad, etc., y con capacidad para 200 a 250 camas.

Administrativos: Tenencia de Alcaldía. Parque de Bomberos. Comisaría de Policía. Cuartel de la Policía Armada o Guardia Civil. Oficinas de Correos, Telégrafos y Central de Teléfonos.

Políticos: Casa Sindical. Centros de Organizaciones del Movimiento.

Recreativos y de relación: Centro Cultural y de relación, casino, etcétera. Parque público con una superficie del 10 por 100 del total equivalente a 2,5 m<sup>2</sup> por habitante. Complejo deportivo.

Varios: Aparcamientos de vehículos. Estación de autobuses u otros medios de transporte.

Los radios de influencia de los distintos servicios, o distancias máximas a los mismos, serán los siguientes:

2.000 metros para los servicios de Distrito Urbanístico.

500 metros para los servicios de Barrio.

200 metros para los servicios de Unidad Vecinal.

Las Escuelas de primera enseñanza, Centros comerciales de primera necesidad y campos de juego de niños, se dispondrán de modo que no se atraíesen vías importantes de tráfico. Las guarderías y parques infantiles tendrán un radio de acción máximo de 200 metros y se dispondrán de modo que no tengan que cruzarse vías de tráfico.

#### 5.07. - Condiciones de volumen

La suma de las edificabilidades y aprovechamiento de las superficies de las distintas zonas definidas en el Plan Parcial será igual a la edificabilidad y aprovechamiento previstos en el Plan General para la zona de reserva objeto del estudio.

#### 5.08. - Condiciones del trazado viario

Se trazarán los esquemas de circulación teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Circulación de peatones.

- b) La circulación rodada, en sus distintos aspectos de transporte rodado colectivo, personal y pesado, disponiendo de los estacionamientos necesarios, con indicación del número de vehículos.

Las sendas de peatones tendrán un ancho mínimo de **1,50** metros; este ancho irá en aumento (por múltiplos de **75** cm.) de acuerdo con las aglomeraciones previstas. En las calles y zonas comerciales el ancho mínimo pavimentado para peatones, será de **4,50** metros.

No se permitirán sendas con más del 15 por 100 de pendiente. En las aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño nunca tendrá altura superior a 16 cm. ni huela menor de 0,35 metros.

Se clasifica la red viaria en cuatro sistemas fundamentales:

1) Autopistas urbanas que sirven a volúmenes considerables de tráfico que se desplazan entre zonas relativamente alejadas. Estas vías no deben tener acceso inmediato a las propiedades colindantes.

2) Vías arteriales que enlazan autopistas urbanas, si existen, y que sirven también fundamentalmente al tráfico que realiza largos desplazamientos. En estas vías, el servicio a las edificaciones contiguas es una función secundaria que puede permitirse o no y que, en todo caso, debe estar sometido a un control de las Autoridades competentes.

3) Calles colectoras cuya misión principal es canalizar al tráfico hacia otras vías más importantes y servir también para acceso de las edificaciones próximas.

4) Calles locales, cuyo objetivo principal es servir de acceso a las edificaciones contiguas.

Estas vías de tránsito se proyectarán de acuerdo con las condiciones siguientes:

Las calles locales o con tránsito rodado particular para servicio máximo de 200 viviendas o en fondo de saco, no podrán tener un ancho inferior a 10 m. entre edificaciones, y la calzada no será inferior a 6 m. Las calles en fondo de saco tendrán una longitud máxima de 100 metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas, en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Los fondos de saco se unirán por senderos



de peatones que permitan enlaces cómodos, y la instalación de los servicios de abastecimiento y saneamiento.

En las calzadas se admitirá el perfil transversal cóncavo, siempre que el arroyo tenga por lo menos una pavimentación de macadán asfáltico de riego profundo. En este caso, bastará señalar el borde de la acera sin acu-sarla por diferencia de nivel.

Las calles colectoras con tránsito elemental tendrán un ancho mínimo de 15 m. entre alineaciones y la calzada mínima será de 8,5 m.

Las calles colectoras con tránsito importante tendrán un ancho mínimo entre alineaciones de 25 m., y la calzada de 12 m. En caso necesario podrán exigirse bandas laterales de estacionamiento en línea de 2,50 m.

Las vías arteriales se proyectarán para velocidades de 55 km. por hora; tendrán, entre alineaciones, un ancho mínimo de 60 m., y las dobles calza-das, un ancho mínimo de 12 m.

Las autopistas se proyectarán para velocidades mínimas de 80 km. por hora, y tendrán un ancho mínimo entre alineaciones de 100 m. Se proyec-tarán con doble calzada separadas mediante seto de ancho mínimo de 2 m. **El módulo de calzada será de 3,50 metros.**

En el caso de que en estas vías se dispongan vías laterales de servicio, el ancho mínimo será de 10,50 m. El ancho de los andenes de separación con las calzadas centrales no podrá ser inferior a 10 m.; no estará destinado a otro uso que a zona verde y no contendrá accesos ni circulación de peatones ni podrá dedicarse a estacionamiento de vehículos ni a otro uso distinto del verde.

Las edificaciones contiguas no deben tener acceso directo a la autopista:

**Se adoptará la solución** de que los cruces de las autopistas con otras calles se hagan a distinto nivel.

Los accesos de las vías de servicio se dispondrán a distancias inferiores a 500 m., sin acceso frontal y con vuelta a la izquierda prohibida.

Para el acceso de vías locales a las vías de servicio, se considerará a éstas para todos los efectos como vías colectoras.

En todo caso, las vías de tráfico se proyectarán de acuerdo con las in-tensidades horarias máximas previstas y con las condiciones establecidas en los cuadros siguientes:

	Vías locales o de tránsito particular o en fondo de saco	Colectora elemental	Colectora con tránsito modera- do	Arterias
Ancho mínimo entre ali- neaciones ... ..	10 m.	15 m.	25 m.	40 m.
Ancho mínimo de cal- zada ... ..	6 m.	8,5 m.	12 m.	2 de 10,50 m.
Radio mínimo ... ..	12 m.	25 m.	50 m.	300 m.
Radio mínimo del círcu- lo de visibilidad ... ..	12 m.	15 m.	35 m.	50 m.
Curvatura vertical:				
Convexa ... ..	600 m.	600 m.	1.200 m.	1.200 m.
Cóncava ... ..	300 m.	300 m.	600 m.	600 m.
Pendiente máxima ... ..	15 %	10 %	7 %	5 %

Cuando se proyecten unidades que prevean un gran porcentaje de población activa dedicada a la industria, se estudiará el tráfico de bicicletas hacia las zonas industriales, proyectándose en caso necesario las pistas correspondientes independientemente del tráfico automóvil y del de peatones. El ancho mínimo será de 0,80 m., cuando exista una sola dirección de marcha, y de 1,50 m. cuando se circule en ambos sentidos. En los puntos de aglomeración y en la proximidad a los centros de trabajo, los anchos mínimos serán, respectivamente, de 1,40 m. y 2,70 m., y aumentarán en múltiplos de 0,80 m. según las necesidades. Otras condiciones del trazado serán las siguientes: Radio mínimo, 10 m. Radio mínimo de enlace, 2,50 m. Longitud mínima de visibilidad, 15 m. Inclinación máxima, 6 por 100.

#### 5.09. - Normas de urbanización

Son las que se refieren a las condiciones de los servicios de agua, alcantarillado, luz, pavimentación y jardinería.

**La Comisión del Área podrá determinar** las condiciones especiales a que, con arreglo al Plan General, deban atenerse estos servicios urbanos. En

defecto de estas determinaciones se tendrán en cuenta las condiciones siguientes.

#### 5.10. - Condiciones del servicio de abastecimiento de agua

En el proyecto de las redes de abastecimiento se adoptarán los siguientes requerimientos mínimos para el consumo diario:

Unidades urbanísticas hasta 20.000 habitantes. 100 l/ habitante y día.

Unidades urbanísticas entre 25.000 y 40.000 habitantes ... .. 200 l/ habitante y día.

Unidades urbanísticas superiores a 40.000 habitantes ... .. 300 l/ habitante y día.

Estos requerimientos se entienden para la población prevista en el Plan Parcial.

El consumo máximo, para el cálculo de la red, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

Cuando se trate de zonas industriales el consumo mínimo adoptado será de 30 m<sup>3</sup> diarios por hectárea, y el consumo máximo de cálculo se tomará igual al medio diario.

Se establecerán redes independientes de riego, derivadas de la red general, en todas las zonas de parques y jardines y en los núcleos urbanizados cuyo aprovechamiento de terreno sea superior a un metro cúbico por metro cuadrado. Su distancia se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción sean continuos.

En todos los casos se dispondrán bocas de incendios perfectamente visibles, a distancias que no excedan de 300 m.

#### 5.11. - Condiciones de los servicios de saneamiento

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación aislada, predominantemente residenciales, en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales.

En los demás casos podrá utilizarse el sistema separativo, conduciendo las aguas residuales a las instalaciones de depuración correspondientes, antes de verterlas a los cauces públicos naturales a los que desaguarán directamente, y las aguas de lluvia por la superficie del terreno.

Todas las vías generales de tráfico situadas en las zonas de reserva urbana o que las atraviesen, serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuados.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro y las velocidades máximas de 3 m. por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tubería de gres en los casos en que esto sea preciso, o equivalentes por la dureza de su revestimiento.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1 por 100, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 metros por segundo.

En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 60 cm., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se proveerán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 m<sup>3</sup>, para las alcantarillas de 30 cm., y de un metro cúbico como mínimo para las restantes.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvia se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 hectáreas. Si la superficie excede de las 20 hectáreas, se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retardo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula:  $I = 260 \cdot n^{0,42} \cdot t^{-0,52}$ , donde  $n$  es el número de años de probabilidad de repetición y  $t$  el tiempo en minutos de duración de la lluvia.

En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

Núcleo urbanizado con edificación de altura	= 0,6
Núcleo con edificación unifamiliar en fila	= 0,5
Núcleo con edificación unifamiliar aislada	= 0,4
Núcleo con edificación industrial	= 0,3
Zonas de uso ferroviario, almacenes, etc.	= 0,2
Zonas de parques, jardines, de cultivo, etc.	= 0,1

Solamente en el caso de viviendas unifamiliares aisladas se podrá permitir el uso de fosas sépticas cuando no constituyan conjunto. En todos los demás casos, el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos o a cauces naturales:

1) Las viviendas o conjuntos de viviendas e instalaciones industriales, situadas fuera del ámbito geográfico del Plan General de Saneamiento previsto en el plan de Revisión.

2) Los conjuntos de urbanización promovidos para una previsión de más de 50.000 habitantes, aunque se hallen divididos en etapas o fases, o en barrios, sectores o cualquier otra clase de partes. En este caso, los promotores o propietarios habrán de proyectar, construir y mantener a su cargo, considerándolas como parte de la urbanización, las instalaciones para la depuración de sus aguas residuales hasta reducir su demanda bioquímica de oxígeno, en cinco días y a 20° centígrados, a 40 partes por millón, como máximo, antes de verterlas a los colectores públicos o a los cursos naturales, a cuyo fin habrán de prever una inversión del orden de 1.500 pesetas (actuales) por vivienda. Las estaciones de depuración estarán protegidas por cortinas forestales de aislamiento.

3) Los establecimientos industriales que evacuen aguas o productos que, a juicio de los Organismos competentes, puedan constituir peligro para los colectores, para su personal de vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración.

Todos los proyectos de alcantarillado, fosas sépticas e instalaciones de

depuración correspondientes al término municipal de Madrid habrán de ser sometidos a la aprobación de su Excmo. Ayuntamiento y su construcción estará sujeta a las condiciones que éste señale.

#### **5.12. - Condiciones de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público**

Las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público obedecerán a las siguientes condiciones: La potencia adoptada mínima para el cálculo de las redes de distribución será de 250 W. y la potencia normal de 350 W. por vivienda.

La tensión de distribución en baja será de 380/220 V. salvo en las unidades urbanísticas que sean ampliación de otras existentes, que mantengan su distribución a la tensión 220/127 V.

Esta red de baja tensión se alimentará mediante casetas de transformación alimentadas por redes de alta tensión a 15.000 V.

La red de alimentación de alta tensión, en el momento en que entre en el núcleo urbanístico, será subterránea.

La red de baja tensión podrá ser aérea o subterránea y con arreglo a las Normas establecidas por los Reglamentos oficiales vigentes.

El alumbrado público se determinará sobre los siguientes valores mínimos de la iluminación horizontal media (a un metro de altura sobre el pavimento).

Calles de simple acceso a los bloques de viviendas: de 0,5 a 1 lux.

Calles de distribución a los distintos bloques: de 1 a 5 lux.

Calles con comercios: de 10 a 15 lux.

El coeficiente de irregularidad no será superior a 4.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a 4,5, salvo en los casos en que la brillancia de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En los accesos de unas vías a otras la mayor iluminación se adelantará, en la calle menos iluminada, 25 metros antes del encuentro.

En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos y en las curvas pronunciadas,

los focos deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior a la curva.

La red de servicio del alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

### 5.13. - Condiciones de pavimentación de calles

Para la pavimentación de calzadas en las calles, se tendrá en cuenta para calcular, tanto el espesor de las capas de firme necesario como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las mismas.

Para calles locales bastará que la capa de rodadura sea de betún asfáltico sobre el afirmado correspondiente de macadán. Para calles colectoras se añadirá a las capas de afirmado una capa de macadán de 15 cm. con rodadura que podrá ser también de betún asfáltico.

Para arterias urbanas se dispondrá un adoquinado sobre solera de 30 centímetros de hormigón o bien, sobre la misma base citada, se rematará el pavimento con una capa de hormigón asfáltico de un espesor mínimo de 5 cm.

Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.

En el caso de que las calles, por sus características, no exijan la instalación de bordillo, podrá emplearse el pavimento más aconsejable en cada caso y del tipo de los empleados por el Ministerio de Obras Públicas.

En las zonas de aparcamientos no es aconsejable el empleo de pavimentos asfálticos por el efecto disolvente que produce el gasoil, etc. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento.

Cuando existan desniveles en la proximidad inmediata de las vías, estos desniveles se tratarán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente que impida el corrimiento de tierras, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

#### 5.14. - Condiciones de jardinería

Los espacios libres resultantes de estas urbanizaciones, tanto públicas como privadas, y que no comprenden zonas pavimentadas (paseos, calles, plazas, sendas y aceras, y aparcamientos, etc.) o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas libres de estar, esparcimiento y juego de niños.

Las zonas de plantación de arbolado podrán ser en alineaciones para las calles, paseos y plazas, con arbolado de desarrollo suficiente; para los árboles de hoja caduca y frondosa, será como mínimo de 18 a 20 cm. de circunferencia en el tronco, a un metro del suelo, y para las especies coníferas y resinosas, alcanzará una altura tal que no entorpezca la circulación de peatones y vehículos.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de las mismas, combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere.

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enajenando y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de caceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberán colocarse un cierto número suficiente de bancos.

Los taludes existentes no sobrepasarán la pendiente del tres por uno, y se tratarán con jardinería escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

#### 5.15. - Normas de edificación

Al autorizar la redacción del plan parcial se fijarán las Ordenanzas a que habrán de sujetarse los distintos tipos de edificación que se proyecten.

Dichos tipos se justificarán estableciendo las hipótesis deducidas de la información social correspondiente a la población que haya de ocuparla. Asimismo, se fijarán los coeficientes máximos de edificabilidad y de aprovechamiento de las superficies edificables.



blicas  
calles,  
de tra-  
ón de

para  
ra los  
m. de  
es co-  
lación

cuanto  
niente-  
y las

ratará  
erreno  
se la  
aguas  
nte de

uno, y  
ue se

zas a  
ecten.

de la  
parla.  
apro-

## CAPÍTULO VI

### z o n a s   d e s u e l o   u r b a n o



1.4. Consideraciones de carácter...

Las consideraciones de carácter...

Las consideraciones de carácter...

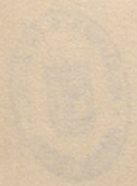
Las consideraciones de carácter...

Las consideraciones de carácter...

Las consideraciones de carácter...

IV - CAPITULO VI

Las consideraciones de carácter...



di  
Re  
un  
po  
se

di

Ge  
mo

no  
dis  
plie

## ZONAS DE SUELO URBANO

### 6.01. - Ámbito de aplicación y carácter

Comprende las normas correspondientes al casco urbano propiamente dicho; es decir, el definido por el artículo 12, apartado 4 de la Ley sobre Régimen de Suelo y, además, aquellos otros sectores en que se ha producido un desarrollo urbano, con aprobación previa de los **Planes** parciales correspondientes y que como consecuencia de la Revisión del Plan General serán objeto de reajuste.

La delimitación de ambas zonas queda definida en el plano correspondiente de la Revisión del Plan General.

### 6.02. - Calificación de suelo

1. **Suelo urbano.**—El suelo urbano delimitado en la Revisión del Plan General de Ordenación, se clasificará según su destino en las siguientes modalidades:

- a) Terrenos viales dedicados a calles y plazas.
- b) Espacios libres, parques y jardines.
- c) De edificación pública.
- d) De edificación privada.

2. **Solares.**—Tendrán la calificación de solares a los efectos de estas normas, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación, que dispongan para su utilización de los servicios de agua, luz y desagües, cumpliendo además la condición de dar frente a una vía prevista en el plan

parcial, que tenga marcados o señalados sobre el terreno, como mínimo, los bordillos en los cruces con las calles transversales contiguas, con los cuales puedan fijarse las alineaciones y rasantes en el tramo de calle en que esté situado.

#### 6.03. - Régimen de suelo

Para cualquier acto relacionado con el uso del suelo, será necesaria la obtención de la Cédula Urbanística.

La Cédula Urbanística reflejará los datos urbanísticos que correspondan a la finca a que se refiera.

Para el desarrollo de Planes urbanísticos, de acuerdo con las previsiones establecidas en las etapas fijadas en la Revisión del Plan General, se tendrán en cuenta, **las disposiciones contenidas en la Ley del Suelo y disposiciones concordantes** referentes a la ejecución de los Planes de Urbanismo y al ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo.

#### 6.04. - Clasificación del suelo

Teniendo en cuenta el diferente carácter de las zonas a las que han de aplicarse estas Normas, según se especifica anteriormente, y para diferenciar las mismas en forma conveniente se establece la siguiente clasificación:

A) Casco Urbano.

B) Suelo urbano condicionado a la revisión **de los Proyectos y Planes parciales.**

Como consecuencia de esta clasificación se establecen por separado las Normas correspondientes.

#### 6.05. - Casco Urbano

Comprende, conforme al artículo 14-4 de la Ley de 12 de mayo de 1956 los sectores urbanizados, a medida que la construcción ocupe dos terceras partes de la superficie edificable en cada polígono.

La edificación normal corresponde a Manzanas con Normas Urbanísticas antiguas en las que, por el gran volumen ya construido, se adopta un

criterio conservador en alineaciones y Ordenanzas de aplicación.

La utilización del suelo en esta zona se sujetará a las alineaciones y Ordenanzas vigentes hasta la entrada en vigor del Plan; cuando éste preceptúe un cambio de ordenación, las edificaciones en los Sectores a que afecte, deberán obtener **la aprobación de la Comisión del Área.**

#### 6.06. - Suelo urbano condicionado

Se aplica a los Sectores en que durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de 1941, se aprobaron Planes Parciales o Proyectos de Urbanización, que han de reajustarse a las modificaciones introducidas en el Plan Revisado.

#### 6.07. - Normas de régimen del suelo

A partir de la vigencia del Plan Revisado se considerarán en vigor las alineaciones, Ordenanzas y demás condiciones establecidas en el Plan Parcial o Proyecto correspondiente, en aquellos Sectores que no estén afectados por nuevas determinaciones del Plan Revisado **y estén comprendidos en la Primera etapa.**

En los Sectores comprendidos en la segunda y tercera Etapas, para la ejecución de los Planes o Proyectos será necesaria autorización especial **de la Comisión del Área**, la cual las condicionará a que las urbanizaciones que estime pertinentes, incluso las primarias en su caso, se lleven a cabo íntegramente a costa del interesado. En virtud del cumplimiento de esta condición se aplicarán los beneficios fiscales señalados en la Ley del Suelo.

Acordada la revisión de los Planes o Proyectos de un Sector para adaptarlos, si procediere, a las nuevas normas, se señalarán, conforme al artículo 22 de la Ley del Suelo las áreas en que quede suspendido el otorgamiento de Licencias de parcelación y edificación.

El resto de los Sectores o zonas no comprendidos en las áreas señaladas en el párrafo último se estimará incluido en el régimen previsto en los apartados anteriores.

#### 6.08. - Normas de planeamiento

Para la revisión, los Planes Parciales o Proyectos que hayan de ser

adaptados a las previsiones del Plan Revisado, se agruparán en la forma siguiente:

**Grupo I.**—Los redactados por Organismos Oficiales y que se ajustan a las exigencias de la Ley del Suelo.

**Grupo II.**—Los redactados por aquéllos en que no se hayan cumplimentado enteramente las determinaciones y documentos de la Ley del Suelo.

**Grupo III.**—Los aprobados a iniciativa de los particulares.

#### **Grupo I:**

1.º Se acomodarán a las determinaciones establecidas en el Plan Revisado.

2.º Se revisarán las áreas correspondientes a los Servicios públicos y espacios libres necesarios, de acuerdo con las Normas establecidas para las Zonas de Reserva Urbana.

#### **Grupo II:**

La Comisión del Área realizará una información detallada de las urbanizaciones ya ejecutadas o en período de realización.

Los Sectores en que, como consecuencia de la información, se estime que la construcción haya iniciado su desarrollo se entenderán comprendidos en el Grupo I, sin perjuicio de que se cumplimenten los trámites necesarios.

En los demás Sectores de este Grupo se efectuarán las modificaciones necesarias para su mejor adaptación a las previsiones del Plan Revisado, tanto por lo que se refiere al trazado viario, como en cuanto a Ordenanzas e incluso en la calificación de suelo como de Reserva Urbana o Rústico, si procediere.

#### **Grupo III:**

Se aplicará a este Grupo un criterio análogo al de los Planes y Proyectos incluidos en el Grupo II. Con tal fin, se realizará una información previa y detallada de las urbanizaciones y edificaciones que se hayan ejecutado o se hallen en período de realización.

Obtenida la información se examinarán las condiciones en que fue otorgada la aprobación del Plan o Proyecto y previos trámites y dictámenes técnicos y jurídicos oportunos **la Comisión del Área acordará:**

- a) Si resultan cumplidos los requisitos, confirmar la aprobación del Plan Parcial o Proyecto Revisado;
- b) Si no se acredita el cumplimiento de las condiciones impuestas **la Comisión del Área** podrá: anular total o parcialmente el acuerdo aprobatorio primitivo, y revisar con nuevas determinaciones las condiciones o plazos en principio señalados, e incluso, establecer una nueva calificación de suelo conforme al nuevo Plan General.

Si el Plan Parcial o Proyecto no hubiera sido ejecutado por causa no imputable a los interesados, podrá realizarse aunque las previsiones del Plan Revisado sean distintas; pero, en este caso, se aplicarán las limitaciones señaladas en el artículo 48-1 de la Ley del Suelo. No obstante, **la Comisión del Área** podrá, en resolución motivada, acordar que se apliquen las determinaciones del nuevo Plan General, pero en tal caso, los interesados con derecho individualmente consolidado podrán solicitar la reparcelación, si procediere, y en todo caso la expropiación.

En todo caso **la Comisión del Área** podrá, si no se hubieren señalado, determinar las etapas y los plazos de urbanización y edificación de los Planes Parciales y Proyectos aprobados, cuyo incumplimiento dará lugar a la revocación del Acuerdo aprobatorio.

El Ayuntamiento de Madrid ha acordado en el día de hoy de 15 de Mayo de 1911, en virtud de las deliberaciones celebradas en el Pleno Municipal, lo siguiente:

1.º Que se acuerda la adquisición de un terreno para la construcción de un edificio destinado a ser el local de la oficina de la Comisaría de Sanidad.

2.º Que se acuerda la adjudicación de un terreno para la construcción de un edificio destinado a ser el local de la oficina de la Comisaría de Sanidad.

3.º Que se acuerda la adjudicación de un terreno para la construcción de un edificio destinado a ser el local de la oficina de la Comisaría de Sanidad.

4.º Que se acuerda la adjudicación de un terreno para la construcción de un edificio destinado a ser el local de la oficina de la Comisaría de Sanidad.

5.º Que se acuerda la adjudicación de un terreno para la construcción de un edificio destinado a ser el local de la oficina de la Comisaría de Sanidad.

6.º Que se acuerda la adjudicación de un terreno para la construcción de un edificio destinado a ser el local de la oficina de la Comisaría de Sanidad.

7.º Que se acuerda la adjudicación de un terreno para la construcción de un edificio destinado a ser el local de la oficina de la Comisaría de Sanidad.

8.º Que se acuerda la adjudicación de un terreno para la construcción de un edificio destinado a ser el local de la oficina de la Comisaría de Sanidad.

9.º Que se acuerda la adjudicación de un terreno para la construcción de un edificio destinado a ser el local de la oficina de la Comisaría de Sanidad.

10.º Que se acuerda la adjudicación de un terreno para la construcción de un edificio destinado a ser el local de la oficina de la Comisaría de Sanidad.



## CAPÍTULO VII

### n o r m a s g e n e r a l e s d e e d i f i c a c i ó n

CAPÍTULO VII  
Norma general de edificación

Par  
Orden  
reajust  
a las

Par

Se

a)  
nanzas  
medio  
estar

El  
**cuadro**  
para s  
permit  
**cación**

Se  
mero  
consir  
un vo

No  
planta

## NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Para el estudio de estas Normas se han tenido en cuenta las actuales Ordenanzas Municipales de la Edificación de Madrid, que habrán de ser reajustadas **por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid para su acoplamiento a las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación.**

Para este reajuste se establecen las siguientes:

### 7.01. - Condiciones de volumen

#### A.—Edificación cerrada

Se distinguen los grupos que a continuación se detallan:

a) **Casco antiguo.**—En el casco antiguo definido por las vigentes ordenanzas números 1, 2 y 3, la altura de la edificación se fijará por el promedio de alturas existentes en el tramo de calle en que aquélla vaya a estar situada, definido por las dos vías transversales inmediatas.

El máximo de este promedio **no podrá pasar de la altura fijada en el cuadro que se establezca** con relación al ancho de la calle, y se tomará para su fijación solamente la columna que determina el número de plantas permitidas. **En tanto no se redacten las nuevas Ordenanzas, serán de aplicación a estos efectos las actuales.**

Se prohibirán los permisos especiales para la elevación de mayor número de plantas de las permitidas en las Ordenanzas que correspondan, consintiendo solamente la remodelación de las manzanas completas con un volumen inferior en su conjunto al permitido por aquéllas.

No se consentirán, con carácter general, los torreones a fachada en las plantas de ático cuando éstos sean aceptados por las Ordenanzas actuales.

y en este caso, se suprimirán los retranqueos a fachadas, avanzando este piso hasta la alineación de la calle. Con este motivo se reajustarán los cuadros de altura total en las Ordenanzas correspondientes, y se prohibirá toda edificación por encima de la altura máxima permitida, salvo los remates de escalera y ascensor y los petos o barandillas de coronación.

Se prohibirán con carácter general los segundos áticos.

En las condiciones de altura mínima, se consentirá rebajar en dos plantas la máxima autorizada con obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color que la fachada.

Se revisará la abertura mínima de los patios abiertos a fachada, estableciéndola en función del número de plantas permitidas. Asimismo, se revisará para su simplificación el cuadro que fija los salientes y vuelos de las construcciones.

**En tanto no se precisen estas modificaciones, podrán ser aplicadas a estos efectos las actuales Ordenanzas.**

b) **Antiguo ensanche.**—Para las Ordenanzas vigentes números 4, 5, 6, 8, 9 y 10, correspondientes al antiguo ensanche de Madrid, se seguirán las mismas normas anteriores, salvo que la altura de la edificación, que vendrá fijada en relación con la anchura de la calle según el cuadro correspondiente, **a las actuales Ordenanzas**, tomando para su determinación únicamente la columna del mismo que establezca el número de plantas permitidas.

c) **Antiguo extrarradio y cascos existentes en pueblos limítrofes.**—Para las Ordenanzas números 12, 13 y 21, que corresponden a las áreas que constituían el antiguo extrarradio y a los cascos de los pueblos que rodean a la ciudad, en su mayor parte anexionados a la misma, se mantendrán las normas dadas para el grupo b) anterior, con las variaciones siguientes: No se consentirán áticos o pisos elevados sobre la altura máxima permitida. Se prohibirán los cuerpos volados de fábrica. Se revisarán los casos en que se permitan chimeneas de ventilación, ampliando su posible utilización. Se suprimirá la actual Ordenanza número 11 de edificación a lo largo de las carreteras actuales, dando a cada lado de las mismas la ordenanza marginal que se haya establecido para el sector correspondiente.

Se suprimirá, asimismo, la Ordenanza actual número 12-A con patios interiores de parcela, manteniendo y revisando la número 12-B de doble crujía. Tanto en ésta como en las números 13 y 21, la doble crujía máxima permitida no pasará de 10 m. en su ancho normal.

## B.—Edificación en manzanas abiertas

Para las zonas de este tipo que se establezcan en los planes parciales se fijan las normas siguientes:

Se admitirán edificaciones de doble crujía sencilla, así como la de doble crujía pareada y la de bloques aislados, con o sin patios interiores de parcela.

La altura de la edificación vendrá fijada por el Plan Parcial correspondiente.

La densidad de edificación vendrá regulada por el criterio de considerar como máximo aceptable el establecimiento de 100 viviendas por Ha. y la reserva de un 10 por 100 como mínimo para espacios libres o zonas verdes de la superficie de cada manzana sin contar la superficie de las calles que la circunden, ni la separación entre bloques.

La separación de bloques se determinará estableciendo un mínimo igual a la altura para los de doble crujía; vez y media para los de doble crujía pareada y para bloques con patios interiores de parcela. Estas separaciones, en casos de bloques enfrentados, con diferente altura, se podrán resolver teniendo en cuenta las orientaciones de los mismos.

Será obligatorio, en todo Plan Parcial, establecer, no sólo las separaciones mínimas de espacios, accesos de bloques y aceras, sino también el modo de tratar y conservar los espacios libres, determinando las áreas que se destinarán a zonas verdes de uso público, las que quedan como zona libre particular de cada manzana y las particulares de cada bloque de vivienda. En cada caso se señalará no sólo las instalaciones verdes o deportivas que se establezcan, sino también a cargo de quién queda encomendada su conservación.

En cada Plan Parcial se fijarán las unidades urbanísticas que se proyecten, considerando como mínima la unidad vecinal con todos los servicios y urbanizaciones primarias y secundarias correspondientes.

Se consideran incluidas en este tipo de edificación tanto la vivienda colectiva como la unifamiliar, cuando ésta se desarrolle en fila. En este caso, sólo se admitirán en bloques de doble crujía, y el número máximo de viviendas por Ha. no deberá pasar de 50.

Se integra en este capítulo las normas que servirán de base para la Redacción de la Ordenanza Especial del Paseo de la Castellana, y que son las siguientes: Se establecerá un retranqueo **mínimo de 20 metros de la**

alineación actual del Paseo de la Castellana. Para las restantes calles la separación de la edificación con relación a la alineación opuesta, será como mínimo igual a la altura de la construcción que se proyecte, con un mínimo de 5 metros de retranqueo con relación a la propia alineación. El volumen edificable máximo será de 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, y las actuaciones serán obligatoriamente por manzanas completas con la consiguiente reparcelación, que requerirá la conformidad de todos los propietarios afectados. Deberá justificarse que la nueva ordenación no causa perjuicio de soleamiento a las manzanas colindantes y que la ejecución de la nueva ordenación no causará perjuicios estéticos en las fases intermedias de su transformación. Asimismo, deberán conservarse las zonas arboladas actuales que tengan interés en cuanto a porte y especies. Cada manzana resolverá a su costa el aparcamiento de vehículos, con independencia de las vías perimetrales.

### C.—Edificación aislada unifamiliar

Para las zonas de este tipo que se establezcan en los Planes Parciales se fijan las normas siguientes:

La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup> para las edificaciones de tipo modesto; de 1.000 m<sup>2</sup> para la de tipo normal y de 2.500 m<sup>2</sup> para las de categoría superior.

La altura de la edificación no deberá pasar de la correspondientes a 2 plantas sobre el terreno, en la edificación del tipo modesto, y de 3 plantas en los restantes tipos.

La densidad de edificación no deberá pasar de 30, 10 y 4 viviendas por Ha., respectivamente.

Se establecerán en todos los casos retranqueos o separaciones entre la edificación y los linderos de la parcela, que tendrá un mínimo de 4, 5 y 7 m. en cada uno de los tipos anteriores, salvo el caso de edificación pareada, en que podrá prescindirse del retranqueo en el lindero correspondiente.

La relación entre la superficie de la parcela y la superficie edificada en planta, no podrá pasar del 25 por 100 en los dos primeros casos y del 10 por 100 en el tercero.

Podrá admitirse la transformación por manzanas completa, y la edificación en manzanas abiertas siempre que no se supere el volumen de la actual Ordenanza y no se causen perjuicios de soleamiento a las manzanas colindantes. Se requerirá la previa conformidad de todos los propietarios de la manzana a transformar, que se observen los retranqueos señalados para la edificación aislada unifamiliar y que en todo caso la mayor altura obtenida quede dentro de la línea de 45° a contar desde la altura máxima edificable correspondiente a la edificación aislada.

En cada Plan Parcial se fijarán las unidades urbanísticas que se proyecten, considerando como mínima la unidad vecinal, bien con edificaciones exclusivas del tipo de edificación aislada, bien con mezcla de este tipo con el de edificación abierta, en la que es aconsejable el tratamiento por manzanas completas de cada uno de estos tipos de edificación. Se tendrán en cuenta todos los servicios y urbanizaciones primarias y secundarias correspondientes.

#### D.—Zonas de remodelación

En estas zonas se prevé un cambio de uso industrial actualmente dominante por otro de carácter residencial y comercial. En tanto no se redacte el Plan Parcial correspondiente, podrán autorizarse iniciativas que tiendan a esta transformación, siempre que se planteen por manzanas completas con la conformidad expresa de todos los propietarios afectados y lleven consigo la correspondiente reparcelación.

El volumen máximo admisible será el que se deduzca de la aplicación de las actuales ordenanzas con un máximo de  $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  a aplicar a la actual superficie edificable. Las alturas estarán en todo caso comprendidas dentro del gálibo señalado por la línea de  $45^\circ$  trazada a partir de la altura edificable regulada por las normas correspondientes a la edificación cerrada con un máximo de 25 metros y ocho plantas. La Ordenación resultante tendrá las características de la edificación abierta con la separación entre bloques que se señala en el precedente apartado B.

Deberán preverse los necesarios servicios de carácter social y colectivo, con arreglo a la norma 5.06 correspondiente a la zona de reserva.

Como retranqueos mínimos a las vías se exigirán los correspondientes a:

Calles de peatones 7,5 metros.

Calles colectoras 10,5 metros.

Calles particulares 15 metros.

Contados a partir del eje de la calle actual tal como figure en el correspondiente Plan de Alineaciones.

Deberá resolverse a costa de la propia Ordenación el aparcamiento de vehículos a razón de un vehículo por cada dos viviendas o  $25 \text{ m}^2$  de superficie de despacho al público, en caso de locales comerciales. No se computarán a estos efectos los aparcamientos que pudieran obtenerse a costa de las calzadas principales de las vías perimetrales de la Ordenación.

La nueva Ordenación no causará perjuicios de soleamiento a las man-

zanas contiguas, y en su ejecución se garantizarán las fases de actuación de tal forma, que no se causen perturbaciones de carácter estético.

#### **E.—Ampliación de nuevos núcleos**

Se configuran como tales una serie de zonas en que son previsibles ampliaciones de núcleos ya existentes, o nuevas actuaciones de carácter residencial o industrial.

Serán de aplicación en estos terrenos las Normas relativas a las zonas de Reserva Urbana contenida en los epígrafes 5.03, 5.04, 5.05, 5.06 y 5.08 a 5.15.

La edificabilidad será similar a la de las zonas contiguas ya iniciadas, y en todo caso, la Comisión del Área Metropolitana podrá fijarla y señalar sus características esenciales.

#### **F.—Otras zonas**

En el resto de las zonas, y en tanto no se redacten las nuevas Ordenanzas, serán de aplicación las actuales, en aquellas determinaciones que no se opongan a los preceptos contenidos en estas normas.

### **7.02. - Condiciones de uso**

En las zonas que correspondan a las vigentes Ordenanzas número 1 hasta la número 10, inclusive, se revisarán con carácter restrictivo todos los usos públicos, sobre todo los de carácter comercial, de oficinas y de espectáculos. Esta restricción será mayor en las Ordenanzas números 1, 2 y 3, correspondientes al casco antiguo.

Asimismo, se revisarán las condiciones de uso de los patios de manzana, restringiendo la construcción y destinándose a jardines aquellos que actualmente estén limpios de edificación.

Se fomentará el uso de garajes y aparcamientos en estos patios cuando puedan ser edificados, restringiendo en ellos todos los demás usos.

Será obligatorio en todas las Ordenanzas la fijación de superficies de aparcamiento privado necesarios para todos los usos, en que sea preciso su establecimiento. Estas superficies, tanto para aparcamientos públicos como privados, se fijarán previo un estudio de los índices adoptados en otros países teniendo en cuenta además el índice de motorización de dichos países en relación con el de Madrid, pudiendo variar en las distintas zonas según sus características.



El uso de industria de tipo artesano que no produzca molestias ni peligros, se podrá sentir en zonas residenciales siempre que no utilicen máquinas herramientas de potencia superior a 0,25 CV., y la extensión de los locales no exceda de 100 m<sup>2</sup>.

También se consentirán los almacenes de productos o materias primas que no representen peligro ni molestia para los colindantes.

En los nuevos planes parciales se podrán proyectar zonas de artesanía y pequeña industria para el servicio de la unidad urbanística correspondiente o de los colindantes, aislados de los edificios de vivienda por zonas ajardinadas o calles de servicio, con limitaciones en dimensiones y potencia que asegure que las molestias no trascienden al exterior de la zona reservada para este caso. Las dimensiones de estas zonas de uso industrial se fijarán de acuerdo con los porcentajes relativos a la población prevista definidos en el plan de revisión para los sectores a que correspondan.

Los almacenes de tipo industrial, es decir, con alguna transformación preparatoria de las materias guardadas o que exijan alguna operación mecánica previa a su distribución, se situarán sólo en zonas especiales reservadas a este uso.

También podrán proyectarse, dentro de los planes parciales, zonas de industria especial aisladas del resto con vías de circunvalación, ampliadas con fajas verdes, de protección y aprovechamientos máximo de la superficie de los solares resultantes, que se establecerán en el Plan Parcial fijando limitaciones a las características de las industrias permitidas, de acuerdo con la situación y condiciones urbanísticas de la zona y dentro de los límites que para estos proyectos se señalan en la Revisión del Plan.

El resto de la industria deberá situarse en las zonas reservadas para este uso en la Revisión del Plan o en las zonas fuera del recinto urbanizado que se señalan en dicho Plan con las limitaciones fijadas en éste.

### **7.03. - Ordenanzas particulares de cada zona**

La clasificación actual de estas Ordenanzas se reajustará, no sólo para reducir en lo posible su número y facilitar así su aplicación, sino también para su adaptación a los conceptos de clasificación del suelo que se han establecido en la Revisión del Plan General de Ordenación.

Para conseguir esta finalidad, las nuevas Ordenanzas se agruparán del siguiente modo:

Grupo A.—Ordenanzas que corresponden al Suelo Rústico.

Grupo B.—Ordenanzas que corresponden al Suelo de Reserva Urbana.

Grupo C.—Ordenanzas que corresponden al Suelo Urbano.

Grupos A y B.—Se desarrollarán estas Ordenanzas con arreglo a las normas urbanísticas correspondientes al Suelo Rústico y al de Reserva Urbana, sustituyendo las nuevas ordenanzas de este carácter a las actualmente vigentes designadas con los números 25, 26, 27 y 28 **que quedan derogadas.**

Grupo C.—Se tendrá en cuenta los criterios siguientes:

- 1) Sustituir por zona rústica o zona de reserva las áreas correspondientes al suelo urbano, condicionadas a la revisión de Proyectos Parciales, al efectuarse esta revisión.
- 2) Las zonas de aplicación de las vigentes Ordenanzas podrán agruparse como sigue:
  - a) Residenciales.
  - b) Comerciales.
  - c) Industriales.
  - d) Verdes.
  - e) Especiales.

Dentro de cada uno de estos grupos se establecerán los grados convenientes a su desarrollo, teniendo en cuenta, tanto las unidades urbanas a que correspondan, como los tipos de edificación y usos que se prevean.

- 3) Con estos criterios, podrán ser refundidas las que regulan la edificación en el casco antiguo; las correspondientes al antiguo ensanche; las que se refieren al antiguo extrarradio y casco de municipios limítrofes; las correspondientes a vivienda aislada o unifamiliar; las industriales; y, finalmente, las que comprenden las zonas verdes y sanitarias.

Se redactarán nuevas ordenanzas que regulen los tipos de ordenación o edificación no previstos en las vigentes y las que correspondan a las áreas que, en la Revisión del Plan General, están calificadas como de Renovación, Remodelación o Zonas Especiales.

or-  
rva  
las  
28

on-  
tos

gru-

dos  
des  
sos

difi-  
an-  
ios  
las  
des

ión  
las  
Re-

