

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión del día
de 23 JUL. 1993 31 MAYO 1993
de 7.9



El Secretario,
[Handwritten signature]

TITULO PRIMERO : GENERALIDADES.

CAPITULO 10. AMBITO DE APLICACION.

Art. 10. AMBITO
TERRITORIAL

10- Las presentes Normas Urbanísticas, son de aplicación en la totalidad del término municipal de TALES, en todo lo referente a los actos de edificación y uso del suelo y de las edificaciones.

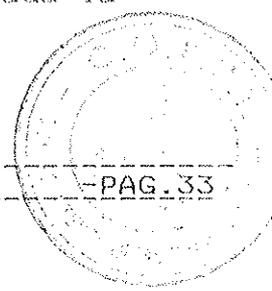
20- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen un texto obligatorio, que con los otros documentos exigidos por el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y explicación de la Ley del Suelo integran las NORMAS SUBSIDIARIAS del planeamiento del territorio al que se refiere el número 1 de éste artículo.

30- La referencia a la ley del Suelo, hecha tanto en éste artículo como en los sucesivos, ha de entenderse que se remite al Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1/1992 de 26 de Junio de la Ley 8/1990 de 25 de Julio. La referencia al reglamento ha de entenderse que remite al Real Decreto 2159/1980 de 23 de Junio.

Art. 20. CARACTER
VINCULANTE

10- Las determinaciones en estas Normas Subsidiarias vincularán a la administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que correspondan a los distintos Departamentos Ministeriales, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones de éstas Normas, sin perjuicio de lo contenido en el artículo 134 del texto refundido de la Ley del Suelo y la Ley del Suelo No Urbanizable (Ley 4/1992).

20- El Ayuntamiento podrá acceder a la temporal ocupación, por la Administración, de terrenos para usos o edificaciones de carácter provisional, que estén en desacuerdo con las Normas Subsidiarias Municipales, cuando no dificulten la ejecución del mismo y esté justificada la



Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión del día 31 Mayo 1998
de 1998

ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio. Esta autorización se entiende sin perjuicio de la titular del terreno o, en su caso, de las medidas coactivas legítimas que pueda adoptar la administración.



Art. 30. OBLIGATORIEDAD. 10- La obligatoriedad de la observancia de éstas Normas comporta las limitaciones que establece la Ley del Suelo y la Ley del Suelo No Urbanizable.

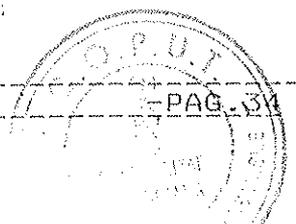
20- Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos que dice el párrafo siguiente, podrá el Ayuntamiento autorizar usos u obras en disconformidad con las Normas.

30- Para que pueda autorizarse usos u obras disconformes con las Normas, deberán concurrir los siguientes requisitos:

- 1) Tener carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.
- 2) No dificultar la ejecución de las Normas, o de los planes, que en desarrollo de las mismas se aprueben.
- 3) La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando la administración otorgante, acuerde la renovación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de la licencia y de la cesación y demolición de los usos y obras. Los gastos de formación del documento público y de su acceso registral, serán de cuenta del autorizado.

CAPTITULO 20. VIGENCIA Y REVISION.

Art. 40. VIGENCIA. Entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y su vigencia será indefinida. Su aprobación supondrá la derogación automática de cuantas



Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión del día 31 MAYO 1993
de 1.º
Secretaría.

disposiciones, del mismo o inferior rango,
se opondrán a sus determinaciones.

Art.5º. MODIFICACION DE LAS NORMAS 1º- Sólo podrán modificarse cuando la variación de alguna de sus determinaciones si altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.

2º- Las propuestas de modificación a iniciativa del Ayuntamiento, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de sus incidencias en la ordenación general.

Art. 6º REVISION.

Las Normas Subsidiarias Municipales podrán ser revisadas o sustituidas por un Plan General cuando se cumpla un plazo de quince años de su aprobación definitiva y:

1º.- Si se aprueba algún instrumento de planeamiento de ámbito superior, o legislación, que lo exija.

2º.- Si, a juicio de la Corporación Municipal, se llega a la ocupación de zonas homogéneas de uso del suelo en porcentajes que aconsejen nuevas previsiones.

3º.- Si se produce alteraciones en las condiciones socioeconómicas de la población.

4º.- Si aparecen usos del suelo o posibilidades de uso del suelo no previstos en las normas.

5º.- Cuando se creen, o se proyecte implantar, nuevas infraestructuras o modificaciones sustanciales a las existentes.

CAPITULO 3º INFORMACION.

Art.7º. PUBLICIDAD. Las Normas Subsidiarias Municipales son públicas.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO
en la ciudad del día 31 de MAYO 1993
L-2 JUL 1993

Una vez aprobadas definitivamente, en el Ayuntamiento se abrirá un expediente público en el que constarán directamente diligenciadas las Normas Subsidiarias Municipales, los sucesivos instrumentos de planeamiento que se vayan aprobando y los acuerdos municipales que supongan la aclaración de algún aspecto de unas u otras.

Dicho expediente podrá ser consultado por los particulares, permanentemente, en las horas que permanezca abiertas las oficinas municipales, sin ningún trámite previo.

Art. 80. CEDULA.
URBANISTICA.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento, sin perjuicio de las tasas que pueda imponer por la prestación de éste servicio, le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

Dicho informe, según la petición del interesado (sea o no propietario) podrá contener:

- Aplicaciones y normas de aplicación.
- Servicios urbanos existentes.
- Cargas urbanísticas.

Para solicitar el informe, o la Cédula Urbanística, el solicitante deberá acompañar plano que identifique perfectamente la finca sobre la que se solicite informe.

CAPITULO 40. TERMINOLOGIA.

Art. 90. DEFINICIONES

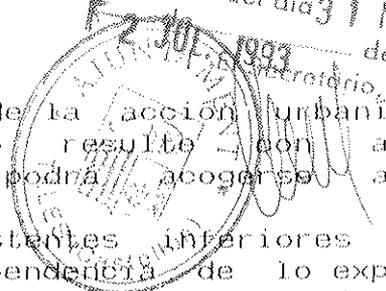
A.-PARCELA BRUTA : Es la unidad registral del suelo de un único titular.

B.-PARCELA NETA : Es la Superficie de suelo, resultante de la acción urbanística, asignada a un propietario, deducidas las cesiones obligatorias.

C.-PARCELA MINIMA: Se denomina parcela mínima a la superficie, definida por extensión, dimensiones y cualesquiera otras características, por debajo de la cual no se permite la formación de parcelas netas como resultado de parcelaciones o reparcelaciones urbanísticas.



Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión del día 31 MAYO 1993
de 1.9



Cuando a resultas de la acción urbanística algún propietario resulte con alguna parcela mínima podrá acogerse a la reparcelación.

Las parcelas existentes inferiores a la mínima, con independencia de lo expuesto en el párrafo anterior, podrán ser edificadas siempre que sobre ellas sea físicamente posible realizar edificación ajustada al planeamiento.

D.- SOLAR. Es la superficie de suelo (definido por un planeamiento o que alcance tal clasificación con el desarrollo del mismo) que tenga señaladas alineaciones y rasantes, que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras y cuente con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Además deberá haber efectuado las cesiones obligatorias establecidas en la ley, las presentes Normas y los Planes correspondientes que le afecten.

A los efectos de acceso se considera también solar la parcela que disponga de acceso peatonal pavimentada que desemboque.

E.- ALINEACIONES OFICIALES. Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las Normas Subsidiarias o aquellos Planes que la desarrollen. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles o plazas.

F.- RASANTES OFICIALES. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales o vigentes.

G.- FINCA FUERA DE LINEA. Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

H.- ALTURA DE UNA PLANTA. Altura de una planta es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados que sirven de suelo y techo.

I.- ALTURA UTIL. Es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo, en cada punto de una pieza.



2 JUL 1993

J.- ALTURA DE LA EDIFICACION. Es la distancia vertical entre la rasante de la acera (o del terreno en contacto con la fachada en su caso) y la cara inferior del último forjado.

K.- LINEA DE EDIFICACION. Es la que coincide con el límite exterior de la construcción.

L.- SUPERFICIE EDIFICADA. Superficie edificada es la comprendida dentro de la línea de edificación de un edificio.

LL.- SUPERFICIE UTIL. Se entiende por superficie útil de una pieza la cerrada por la cara interior de sus cerramientos, excluyendo los elementos estructurales verticales, las canalizaciones o conductos y la superficie de suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 m. Se incluye como superficie útil la ocupada por armarios empotrados.

M.- SOTANOS Y SEMISOTANOS. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentre en todos los puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre ± 0 metros y un metro setenta por encima de la rasante.

Sin embargo, por si la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por debajo de la rasante de la acera o terreno en una longitud igual o menor al 50% de la longitud de fachada, no se calificará como semisótano sino como una planta baja.

N.- PLANTA BAJA. Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o del terreno o por encima de ésta rasante.

Ñ.- PATIO DE PARCELA. Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Se divide en dos grupos
1.-Pacios cerrados.
2.-Pacios abiertos.

Aprobada por el Ayuntamiento de Madrid el día 1 de Julio de 1993
F-2 JUL 1993
Secretaría



O.- EDIFICIOS EXENTO. Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

P.- EDIFICIO E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION. Se considera como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias y que resultaren disconformes con el mismo, salvo disposición concreta en contrario.

Q.- VOLUMEN EDIFICADO. Volumen edificado es la suma de los productos de la superficie edificada de cada planta por la altura de la misma.

S.- VOLUMEN UTIL. De una pieza es el producto de la superficie por la altura útil en cada punto.

U.- VOLUMEN EDIFICABLE. Es el resultante de multiplicar la superficie edificada por la altura de la edificación.
Las terrazas cubiertas cuentan al 50%.

V.- EDIFICABILIDAD. Es el coeficiente resultante de dividir la superficie edificable por la superficie del solar o parcela neta.

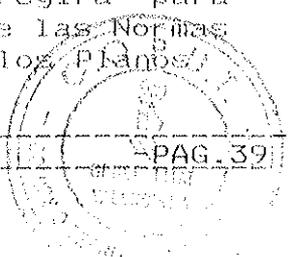
Y.- RETRANQUEO. Es la distancia entre la línea de edificación y la alineación oficial o lindes de la parcela neta.

Z.- VIVIENDA. Es la edificación, o porción de la misma, de uso residencial que cumple las condiciones de habitabilidad que fijan estas normas y que se compone como mínimo de un dormitorio doble, estar-cocina y aseo.

W.- CASETA DE APEROS. Es la construcción aislada, situada en suelo no urbanizable, siempre que su superficie edificada no supere los 10 m². ni su volumen edificado los 30 m³.

CAPITULO 5º INTERPRETACION.

Art. 10º INTERPRETACION.-La interpretación corresponde a la Corporación Municipal que se regirá para ello en las determinaciones de las Normas Urbanísticas Complementadas con los Planos.



Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión del día 12 de Julio de 1953
El Secretario

de Ordenación; los demás documentos que componen las Normas Subsidiarias Municipales - Memoria, Avance de planeamiento, e Información Urbanística - se utilizarán para aclarar posibles dudas que puedan surgir en la aplicación de los documentos anteriormente citados.

Como criterios generales se tendrán, por orden de prelación:

- 1º.- Está permitido cualquier uso o actividad que no esté expresamente prohibida.
- 2º.- Se actuará en el mismo sentido que se haya determinado en acuerdos municipales anteriores.
- 3º.- En caso de duda se actuará de la forma que se obtengan mayores dotaciones y menores aprovechamientos privados.

