



**CAPITULO 3. REGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO..... 25**

Artículo 21. Delimitación del derecho de propiedad ..... 25  
 Artículo 22. Contenido normal de la propiedad ..... 26  
 Artículo 23. Condiciones generales para poder edificar. .... 26  
 Artículo 24. Facultades del derecho de propiedad..... 27  
 Artículo 25. Obligaciones de los propietarios..... 27  
 Artículo 26. Reparto de beneficios y cargas..... 28

**TITULO III. DESARROLLO URBANISTICO DEL PLAN GENERAL..... 30**

**CAPITULO 1.DESCRIPCION GENERAL DE INSTRUMENTOS URBANIST ..... 30**

Artículo 27. Tipos instrumentos para desarrollo urbanístico del suelo..... 30  
 Artículo 28. Figuras de planeamiento y ordenación básica (califican suelo): ..... 30  
 Artículo 29. Figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican suelo):..... 30  
 Artículo 30. Figuras o proyectos de ejecución ..... 31  
 Artículo 31. Instrumentos de Gestión: ..... 31

**CAPITULO 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO..... 32**

Artículo 32. La actividad de ejecución. Contenido ..... 32  
 Artículo 33. Desarrollo de la actividad de ejecución..... 32  
 Artículo 34. Modos de ejecución. .... 33

**CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN..... 34**

**SECCION 1. ACTUACIONES SISTEMATICAS..... 34**

Artículo 35. Sistemas de ejecución. .... 34  
 Artículo 36. Parcelaciones y Reparcelaciones. .... 35  
 Artículo 37. Actuaciones por reparcelación..... 36

**SECCION 2. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS ..... 38**

Artículo 38. Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano ..... 38  
 Artículo 39. Requisitos previos a la edificación..... 38  
 Artículo 40. Materialización de la superficie edificable. .... 38

**CAPITULO 4. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN. .... 39**

Artículo 41. Proyecto de Urbanización (P.U.). .... 39  
 Artículo 42. Proyectos de Obras de Edificación o Instalación..... 50  
 Artículo 43. Proyectos de Obras Provisionales y Complementarias..... 51  
 Artículo 44. Obligación de Conservar. .... 52



**TITULO IV. REGIMEN URBANISTICO DE CADA CLASE DE SUELO.. 54**

**CAPITULO 1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN..... 54**

**SECCION 1. REGIMEN GENERAL ..... 54**

- Artículo 45. Delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección ..... 54
- Artículo 46. División del S.N.U.P. .... 54
- Artículo 47. Régimen jurídico del S.N.U.P. .... 55
- Artículo 48. Régimen de las actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección..... 55

**SECCION 2. ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL (S.N.U.P.E.) ..... 60**

- Artículo 49. Delimitación de la Zona 1. Preparque (S.N.U.P.E.-1)..... 60
- Artículo 50. Delimitación de la Zona 2. Parque Regional del Manzanares (S.N.U.P.E.-2) ..... 61
- Artículo 51. Delimitación de la Zona 3. Cerro de los Angeles y Lagunas de Perales (S.N.U.P.E.-3) ..... 61
- Artículo 52. Delimitación de la Zona 4. Vías Pecuarias (S.N.U.P.E.-4) ..... 62

**SECCION 3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE REDES EXISTENTES SUPRAMUNICIALES (SNUPRES) ..... 64**

- Artículo 53. Delimitación de las Vías de Comunicación..... 64
- Artículo 54. Régimen de uso y edificación del SNUPRES de las vías de comunicación. .... 64
- Artículo 55. Delimitación de las Instalaciones para la Defensa..... 66
- Artículo 56. Régimen de uso y edificación del SNUPRES de Instalaciones de la Defensa Nacional. .... 66

**CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE ..... 68**

**SECCION 1. REGIMEN GENERAL ..... 68**

- Artículo 57. Definición..... 68
- Artículo 58. Categorías y delimitación ..... 68
- Artículo 59. Normas de utilización del suelo ..... 68
- Artículo 60. Normas de planeamiento ..... 69
- Artículo 61. Normas de urbanización ..... 69
- Artículo 62. Normas de edificación ..... 69

**SECCION 2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. .... 70**

- Artículo 63. Contenido y Régimen General ..... 70
- Artículo 64. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado ..... 73
- Artículo 65. Elaboración de Planes de Sectorización (P.S.) ..... 74
- Artículo 66. Desarrollo de los Planes de Sectorización ..... 74
- Artículo 67. Ambitos de los Planes de Sectorización ..... 75



<b>SECCION 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.) .....</b>	<b>75</b>
Artículo 68. Definición .....	75
Artículo 69. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.) .....	76
<b>SECCION 4. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (S.U.I.) .....</b>	<b>77</b>
Artículo 70. Definición .....	77
Artículo 71. Régimen y contenido de las fichas .....	77
Artículo 72. Relación de los sectores en el S.U.I. ....	79
Artículo 73. Áreas de Reparto .....	79
<b>CAPITULO 3. SUELO URBANO .....</b>	<b>80</b>
<b>SECCION 1. REGIMEN GENERAL .....</b>	<b>80</b>
Artículo 74. Delimitación .....	80
Artículo 75. Categorías de Suelo Urbano .....	80
Artículo 76. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano .....	81
Artículo 77. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.....	82
Artículo 78. Estudios de Detalle en el Suelo Urbano .....	84
<b>SECCION 2. REGIMEN AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API). ....</b>	<b>87</b>
Artículo 79. Ámbito y características .....	87
Artículo 80. Contenido de las Fichas de Condiciones de las API.....	87
Artículo 81. Régimen urbanístico de las API .....	88
<b>SECCION 3. AMBITOS DE ACTUACIÓN (A.A.).....</b>	<b>89</b>
Artículo 82. Ámbito y características .....	89
Artículo 83. Contenido de las Fichas de Condiciones de los A.A. ....	89
Artículo 84. Régimen urbanístico.....	90
<b>SECCION 4. AREAS HOMOGENEAS EN SUELO URBANO .....</b>	<b>90</b>
Artículo 85. Delimitación de Areas homogéneas .....	90
Artículo 86. Areas homogéneas en que se divide el Suelo Urbano.....	91
<b>SECCION 5. DIVISION DEL SUELO URBANO EN ZONAS DE ORDENANZA .....</b>	<b>92</b>
Artículo 87. Ambito y Características .....	92
Artículo 88. Relación de zonas de ordenanza .....	92
<b>SECCION 6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS EN QUE SE         DIVIDE EL SUELO URBANO. ....</b>	<b>94</b>
Artículo 89. Aplicación de las condiciones de edificación en cada Zona de Ordenanzas.....	94
Artículo 90. Determinaciones generales .....	95
Artículo 91. Zona Primera: Centro Antiguo .....	96
Artículo 92. Zona Segunda: Ensanches .....	100
Artículo 93. Zona Tercera: Edificación Abierta en bloques .....	104
Artículo 94. Zona Cuarta: Universidad Carlos III .....	114
Artículo 95. Zona Quinta: Colonia Militar del Parque .....	122

Artículo 96. Zona Sexta: El Gurullero.....	124
Artículo 97. Zona Séptima: El Ventorro-Bardalón.....	129
Artículo 98. Zona Octava: El Casar .....	132
Artículo 99. Zona Novena: El Bercial-San Jorge .....	137
Artículo 100. Zona Décima: Perales del Río .....	143
Artículo 101. Zona Undécima: Cooperativas .....	151
Artículo 102. Zona Duodécima: Espacios Libres y Zonas Verdes .....	158
Artículo 103. Zona Decimotercera: Equipamientos .....	160
Artículo 104. Zona Decimocuarta: Industrial Los Angeles.....	162
Artículo 105. Zona Decimoquinta: Industrial CASA .....	166
Artículo 106. Zona Decimosexta: Industrial El Rosón y La Estación.....	168
Artículo 107. Zona Decimoséptima: Industrial Las Mezquitas.....	175
Artículo 108. Zona Decimooctava: A.D.A.R.O. ....	182
Artículo 109. Zona Decimonovena: El Quijobar.....	186
Artículo 110. Zona Vigésima: Servicios.....	188
Artículo 111. Zonas de Ordenanza Incorporada.....	193
<b>SECCION 7. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. ....</b>	<b>205</b>
Artículo 112. Definiciones.....	205
Artículo 113. Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural.....	206
Artículo 114. Patrimonio a conservar, grados ó categorías de protección.....	206
Artículo 115. Otros elementos a conservar.....	208
<b>SECCION 8. DEBERES DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO .....</b>	<b>210</b>
Artículo 116. De los edificios de interés local .....	210
Artículo 117. Obligaciones y ayudas económicas para la conservación .....	211
Artículo 118. Criterios de afección, conservación y protección .....	211
Artículo 119. Legitimación de la expropiación .....	212
<b>SECCION 9. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO .....</b>	<b>212</b>
Artículo 120. Zonas Arqueológicas.....	212
Artículo 121. Areas Arqueológicas.....	213
Artículo 122. Normas de Actuación y Protección.....	213
<b>TITULO V. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION .....</b>	<b>218</b>
<b>CAPITULO 1. DEBER DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES.....</b>	<b>218</b>
Artículo 123. Disposiciones Generales .....	218
Artículo 124. Procedimiento de ejecución del deber de conservación .....	219

**CAPITULO 2. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACION ..... 221**

- Artículo 125. Naturaleza y alcance del concepto "fuera de ordenación" .....221
- Artículo 126. Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano .....222

**CAPITULO 3. ESTADO DE RUINA DE LA EDIFICACION..... 225**

- Artículo 127. Condiciones de la declaración de ruina .....225
- Artículo 128. Tasación de edificios .....227
- Artículo 129. Procedimiento para la declaración de ruina.....229

**TITULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE**

**LOS USOS..... 234**

- Artículo 130. Aplicación, ámbito y excepciones.....234

**CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y EDIFICACION .. 235**

- Artículo 131. Tipología de edificación .....235
- Artículo 132. Parcela .....236
- Artículo 133. Solar .....236
- Artículo 134. Parcela mínima y frente mínimo .....236
- Artículo 135. Parcela no edificable.....237
- Artículo 136. Alineaciones y rasantes .....237
- Artículo 137. Superficie ocupada.....239
- Artículo 138. Índice de ocupación .....239
- Artículo 139. Superficie edificada .....239
- Artículo 140. Superficie edificada total .....241
- Artículo 141. Superficie libre .....241
- Artículo 142. Fondo edificable .....241
- Artículo 143. Separación entre edificaciones.....242
- Artículo 144. Medición de la altura y del número de plantas .....242
- Artículo 145. Altura máxima reguladora y número de plantas .....242
- Artículo 146. Tolerancias y limitaciones a la altura máxima de la edificación .....244
- Artículo 147. Planta de cubierta .....244
- Artículo 148. Planta retranqueada (PR) .....244
- Artículo 149. Planta baja .....245
- Artículo 150. Plantas inferiores a la baja .....245
- Artículo 151. Vuelos y miradores.....246

**CAPITULO 2. CONDICIONES HIGIENICAS DE CALIDAD Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACION ..... 247**

Artículo 152. Patio de parcela .....	247
Artículo 153. Patio de manzana .....	247
Artículo 154. Plazas y jardines interiores.....	247
Artículo 155. Elementos de circulación interior, portales y escaleras de los edificios .....	248
Artículo 156. Supresión de barreras arquitectónicas .....	250
Artículo 157. Seguridad contra incendios.....	250
Artículo 158. Aislamiento .....	251
Artículo 159. Condiciones generales de las instalaciones.....	251
Artículo 160. Ventilación .....	251
Artículo 161. Aire Acondicionado .....	252
Artículo 162. Evacuación de humos .....	253
Artículo 163. Ruidos y vibraciones .....	254
Artículo 164. Iluminación .....	255
Artículo 165. Servicios higiénicos .....	255
Artículo 166. Evacuación de basuras .....	255
Artículo 167. Condiciones de vertido de las aguas residuales .....	256
Artículo 168. Ascensores obligatorios .....	256
Artículo 169. Aparcamientos obligatorios.....	256
Artículo 170. Dotaciones de Aparcamiento .....	257
Artículo 171. Normativa específica de la edificación.....	258

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LOS USOS..... 259**

Artículo 172. Definición, Clasificación e intensidad de los usos del suelo y de la edificación .....	259
--	-----

**SECCION 1. USO DE VIVIENDA ..... 263**

Artículo 173. Definición.....	263
Artículo 174. Clases de vivienda.....	263
Artículo 175. Dimensiones, programas y características.....	263
Artículo 176. Vivienda exterior .....	265
Artículo 177. Viviendas para minusválidos.....	265
Artículo 178. Trasteros .....	266
Artículo 179. Usos compatibles con el de vivienda .....	266
Artículo 180. Aplicación .....	267

**SECCION 2. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO..... 268**

Artículo 181. Definiciones.....	268
Artículo 182. Clasificación.....	268
Artículo 183. Garajes-aparcamientos privados .....	268
Artículo 184. Condiciones especiales de garajes-aparc. públicos .....	274
Artículo 185. Aparcamientos temporales .....	276
Artículo 186. Prescripciones de explotación .....	277



<b>SECCION 3. USO INDUSTRIAL .....</b>	<b>277</b>
Artículo 187. Definición.....	277
Artículo 188. Clasificación.....	278
Artículo 189. Condiciones generales del uso de industria.....	280
Artículo 190. Condiciones generales del uso de almacenaje.....	282
Artículo 191. Condiciones generales del uso de Talleres del automóvil.....	282
Artículo 192. Depósitos de vehículos usados.....	283
Artículo 193. Condiciones generales del uso de Servicios Empresariales .....	284
<b>SECCION 4. USO TERCIARIO.....</b>	<b>284</b>
A.USO COMERCIAL.....	284
Artículo 194. Definición.....	284
Artículo 195. Condiciones del uso comercial.....	285
B.USO DE OFICINAS.....	286
Artículo 196. Definición.....	286
Artículo 197. Condiciones del uso de oficinas .....	287
C.USO HOTELERO .....	288
Artículo 198. Definición.....	288
Artículo 199. Condiciones del uso hotelero.....	288
D.USO RECREATIVO .....	289
Artículo 200. Definición y clasificación .....	289
Artículo 201. Condiciones generales del uso de espectáculos .....	289
Artículo 202. Condiciones generales del uso de salas de reunión .....	290
Artículo 203. Condiciones generales del uso de restaurante .....	291
Artículo 204. Compatibilidades en la edificación.....	292
<b>SECCION 5. USO GENERAL DOTACIONAL .....</b>	<b>292</b>
Artículo 205. Definición y clasificación .....	292
Artículo 206. Uso de Espacios Libres.....	293
Artículo 207. Condiciones generales del uso de espacios libres.....	293
Artículo 208. Uso de equipamiento.....	294
Artículo 209. Condiciones generales del uso de equipamiento .....	295
Artículo 210. Uso de Servicios Públicos .....	299
Artículo 211. Condiciones generales del uso de servicios públicos.....	302
Artículo 212. Condiciones generales del uso de Instalaciones de suministro de combustible .....	303
Artículo 213. Condiciones generales del uso de Servicio público de transporte de viajeros y mercancías .....	304
Artículo 214. Uso de Infraestructuras.....	305
Artículo 215. Condiciones generales del uso de infraestructuras .....	305
<b>SECCION 6. USOS ESPECIFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>306</b>
Artículo 216. Definición y clasificación .....	306

**CAPITULO 4. CONDICIONES ESTETICAS ..... 307**

Artículo 217. Condiciones generales ..... 307  
 Artículo 218. Fachadas..... 308  
 Artículo 219. Medianerías o paramentos al descubierto ..... 309  
 Artículo 220. Modificación de fachadas ..... 309  
 Artículo 221. Cierre de terrazas y porches ..... 310  
 Artículo 222. Portadas, escaparates y vitrinas ..... 311  
 Artículo 223. Publicidad exterior ..... 312  
 Artículo 224. Cubiertas ..... 314  
 Artículo 225. Cerramientos ..... 314  
 Artículo 226. Protección de arbolado ..... 315  
 Artículo 227. Otros elementos visibles ..... 316  
 Artículo 228. Medidas de mejora del viario urbano ..... 316  
 Artículo 229. Diseño de parques y jardines..... 317  
 Artículo 230. Condiciones de diseño y urbanización de calles..... 317

**TITULO VII. LICENCIAS..... 320**

**CAPITULO 1. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS..... 320**

Artículo 231. Actos de edificación y uso del suelo. .... 320  
 Artículo 232. Obras menores sujetas a licencia ..... 322  
 Artículo 233. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación  
 previa al Ayuntamiento ..... 325  
 Artículo 234. Responsabilidad derivada del otorgamiento de  
 licencias ..... 326  
 Artículo 235. Contenido de la licencia..... 326  
 Artículo 236. Responsabilidades ..... 327  
 Artículo 237. Plazos de vigencia de las licencias ..... 327  
 Artículo 238. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras ..... 328  
 Artículo 239. Obligaciones del titular de la licencia ..... 328

**CAPITULO 2. TRAMITACION DE SOLICITUDES DE LICENCIA ..... 330**

Artículo 240. Señalamiento de alineaciones y rasantes ..... 330  
 Artículo 241. Solicitud de licencias..... 331  
 Artículo 242. Plazos de resolución de la licencia solicitada ..... 331  
 Artículo 243. Deficiencias subsanables e insubsanables ..... 332  
 Artículo 244. Obras de tramitación abreviada..... 333  
 Artículo 245. Requisitos del Proyecto Técnico..... 334

<b>CAPITULO 3. DOCUMENTACION DE LOS ACTOS Y PROYECTOS SUJETOS A LICENCIA .....</b>	<b>335</b>
Artículo 246. Documentos para licencia de segregación o parcelación.....	335
Artículo 247. Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias.....	335
Artículo 248. Documentación para movimiento de tierras.....	337
Artículo 249. Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma .....	338
Artículo 250. Documentación para la licencia de demolición .....	339
Artículo 251. Documentación para licencias de apeos.....	340
Artículo 252. Condiciones para la licencia de vallado de obras .....	340
Artículo 253. Documentación para la licencia de grúas torre.....	341
Artículo 254. Documentación para la instalación ampliación o reforma de local industrial.....	342
<b>CAPITULO 4. LICENCIAS DE OBRAS RELACIONADAS CON EL PATRIMONIO CULTURAL .....</b>	<b>344</b>
Artículo 255. Licencias en edificios declarados Bien de Interés Cultural y en su entorno .....	344
Artículo 256. Licencias relacionadas con la protección del arbolado.....	345
<b>CAPITULO 5. LICENCIAS DE APERTURA, ACTIVIDAD O INSTALACION Y DE FUNCIONAMIENTO .....</b>	<b>347</b>
Artículo 257. Solicitud de licencia .....	347
Artículo 258. Actividades inocuas y calificadas .....	347
Artículo 259. Documentación para la licencia de actividades industriales, comerciales, de oficinas y otros usos.....	348
Artículo 260. Licencia de vertederos .....	351
Artículo 261. Documentación para la licencia de modificación de uso o actividad.....	352
<b>CAPITULO 6. EJECUCION DE OBRAS .....</b>	<b>353</b>
Artículo 262. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.....	353
Artículo 263. Dirección facultativa .....	354
Artículo 264. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.....	354
Artículo 265. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de ocupación .....	355
Artículo 266. Devolución de depósitos y cancelación de avales. ....	356

<b>TITULO VIII. INSPECCIÓN, DISCIPLINA URBANÍSTICA, INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL PLANEAMIENTO Y PUBLICIDAD DE LOS DOCUMENTOS URBANISTICOS .....</b>	<b>358</b>
<b>CAPITULO 1. INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA .....</b>	<b>358</b>
Artículo 267. Inspección .....	358
Artículo 268. Infracciones Urbanísticas: Definición y Actuaciones.....	360
<b>CAPITULO 2. MEDIOS DE INTERVENCION PUBLICA EN EL PLANEAMIENTO</b>	<b>362</b>
Artículo 269. Ejercicio de la Acción Pública .....	362
Artículo 270. Peticiones .....	362
<b>CAPITULO 3. PUBLICIDAD DE LOS DOCUMENTOS URBANISTICOS .....</b>	<b>363</b>
Artículo 271. Publicidad del Plan .....	363
Artículo 272. Solicitud de información .....	363
Artículo 273. Cédula Urbanística .....	364