

C.I.F.: P-2813400-E

ANEXO I. NORMAS DE PROTECCIÓN

Índice

NORMAS DE PROTECCIÓN	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
0 ALCANCE Y CONTENIDO	4
1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	4
1.1 VERTIDOS SÓLIDOS (BASURAS)	5
1.1.1 RESIDUOS DE TIERRAS Y ESCOMBROS	5
1.1.2 RESIDUOS ORGÁNICOS.....	5
1.2 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES)	6
1.3 VERTIDOS GASEOSOS.....	8
1.3.1 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA	8
2 PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA	9
2.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES	9
2.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS	9
2.3 SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS	9
2.4 ELEMENTOS DE SERVICIO PÚBLICO	10
2.5 ANUNCIOS	10
2.6 SEÑALIZACIÓN DE TRÁFICO	11
2.7 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	11
2.8 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTE URBANO	12
2.9 SERVIDUMBRES URBANAS	12
3 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO	12
3.1 ARTICULACIÓN DE LA PROTECCIÓN	12
3.2 RÉGIMEN DE USOS	12
3.3 ESTRUCTURA Y TIPOS DE PROTECCIÓN.....	13
3.3.1 PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS	13
3.3.2 PROTECCIÓN DE ZONAS URBANAS	13
3.3.3 PROTECCIÓN DE VISTAS.....	14
3.4 NIVELES DE INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO EDIFICADO. TIPOS DE OBRA	14
3.4.1 OBRAS DE MANTENIMIENTO.....	14
3.4.2 OBRAS DE CONSOLIDACIÓN.....	14
3.4.3 OBRAS DE RECUPERACIÓN.....	15

3.4.4	OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO	15
3.4.5	OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN	15
3.4.6	OBRAS DE AMPLIACIÓN.....	16
3.4.7	OBRAS DE DEMOLICIÓN	16
3.5	OBRAS PERMITIDAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA.....	17
3.5.1	GRADO 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL.....	17
3.5.2	GRADO 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	18
3.5.3	GRADO 3º. PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECÍFICA:.....	18
3.6	ORDENANZA DE CONSERVACIÓN PERIÓDICA DE FACHADAS	18
3.7	ORDENANZA DE ATENUACIÓN Y ELIMINACIÓN DE IMPACTOS.....	19
4	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.	19
4.1	OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS.....	19
4.1.1	MARCO LEGAL.....	19
4.1.2	VALOR ARQUEOLÓGICO.....	20
4.1.3	ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.....	20
4.2	NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN.....	20
4.2.1	NORMAS PARA LAS ÁREAS A.	21
4.2.2	NORMAS PARA LAS ÁREAS B.	22
4.2.3	NORMAS PARA LAS ÁREAS C.	23
4.2.4	NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN.....	23
5	DISPOSICIÓN ADICIONAL	24
6	DISPOSICIONES TRANSITORIAS	25
6.1	DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.....	25
6.2	DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.....	25
6.3	DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA	25

0 ALCANCE Y CONTENIDO

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otras el arquitectónico.

Si bien toda la Normativa Urbanística establecida por el Plan General se dirige a estos fines de protección, en el presente se desarrollan específicamente las condiciones referentes a los siguientes extremos:

- 1) Protección medioambiental.
- 2) Protección de la imagen y escena urbana.
- 3) Protección del Patrimonio edificado.
- 4) Protección del Patrimonio arqueológico.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar algún daño, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) o cualquier actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos que deben caracterizar al término municipal.

1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de Protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza, siendo en cualquier caso de aplicación los sistemas de control ambiental previstos en la Ley 10/91 para la Protección del Medio Ambiente para todos los tipos de proyectos, obras o actividades relacionados en sus Anexos.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras)

- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas

1.1 VERTIDOS SÓLIDOS (BASURAS)

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos sólidos se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, Ley 42/1975 de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/1986, de 13 de junio, que lo modifica.

Se prohíbe en todo el término municipal la instalación de vertederos de residuos tóxicos o de cualquier otro tipo que no corresponda a residuos de origen domiciliario o agrícola.

La creación de vertederos estará sujeta a la obtención de previa licencia de obras y de apertura, debiendo presentar los correspondientes proyectos y estudios de impacto ambiental. En cualquier caso tendrán la consideración de actividad sujeta al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, se clasifican en:

1.1.1 RESIDUOS DE TIERRAS Y ESCOMBROS

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del Sector de la construcción, de la Urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza municipal correspondiente.

1.1.2 RESIDUOS ORGÁNICOS

Aquéllos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radiactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

1.2 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961, que constituye el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980, y lo establecido en la legislación de la Comunidad de Madrid, Ley 10/1993, de 26 de Octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las siguientes determinaciones:

- a) Ausencia de materiales inflamables.
Ausencia de materiales que puedan producir obstrucciones
 - b) PH comprendido entre seis (6) y nueve (9).
 - c) Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40º centígrados.
 - d) Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
 - e) Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).
 - f) Materias en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1000 mg/l).
 - g) Demanda bioquímica de oxígeno (DBO₅) menor de mil miligramos por litro (1000 mg/l).
- 1 Composición química:

PARÁMETRO-UNIDAD	NOTA	VALORES
LIMITES		
Aceites y grasas (mg/l)		100
Aldehído (mg/l)		1
Aluminio (mg/l)	(H)	20
Amoníaco (mg/l)	(L)	15
Arsénico (mg/l)	(H)	1
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	3
Cadmio (mg/l)	(H)	0,5
Cianuros (mg/l)		5
Cinc (mg/l)	(H)	5

Cloruros (mg/l)		2.000
Cobre (mg/l)	(H)	3
Cromo total (mg/l)	(H)	5
Cromo Hexavalente (mg/l)	(H)	3
Detergentes (mg/l)	(M)	2
Estaño (mg/l)	(H)	2
Fenoles totales (mg/l)		3
Fluoruros (mg/l)		15
Fósforo total (mg/l)		10
Fósforo total (mg/l)	(K)	0,5
Hierro (mg/l)	(H)	10
Manganeso (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,1
Níquel (mg/l)	(H)	10
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	10
Pesticidas (mg/l)	(N)	0,05
Plata (mg/l)		0,1
Plomo (mg/l)	(H)	1
Selenio (mg/l)	(H)	1
Sulfatos (mg/l)		2.500
Sulfuros (mg/l)		5
Tóxicos metálicos	(J)	3

C.I.F.: P-2813400-E

Notas: (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3

Notas: (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3, con un valor máximo de toxicidad de 25 Equitox/m³

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en lauril-sulfato.

(N) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

i) No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.

j) Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

k) Se prohíben gases procedentes de escapes de motores de explosión.

l) Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

m) No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.

n) No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

ñ) Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas.

o) Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

Se prohíbe el vertido de aguas residuales a pozos negros, autorizándose excepcionalmente donde no exista red de saneamiento y en ningún caso en Suelo Urbano.

1.3 VERTIDOS GASEOSOS

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

1.3.1 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid sobre protección frente a la contaminación acústica.

2 PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

2.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público como por ejemplo los privados de parcela, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las presentes Normas o el Planeamiento de desarrollo definieran la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

2.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo asimismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

2.3 SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

2.4 ELEMENTOS DE SERVICIO PÚBLICO

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración inferior a los tres meses por año.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en el apartado anterior.

2.5 ANUNCIOS

Se prohíbe expresamente:

- a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.
- b) La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el Capítulo 5.
2. Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a

la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.

3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7. Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, limitados al tiempo que dure el acontecimiento.

C.I.F.: P-2813400-E

2.6 SEÑALIZACIÓN DE TRÁFICO

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos.

En todo caso, se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

2.7 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se cumplirán las determinaciones que se establecen en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

2.8 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTE URBANO

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

2.9 SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada Zona de Ordenación.

3 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

3.1 ARTICULACIÓN DE LA PROTECCIÓN

La Protección se articula mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de Protección.

3.2 RÉGIMEN DE USOS

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que determina la correspondiente Zona de Ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente.

3.3 ESTRUCTURA Y TIPOS DE PROTECCIÓN

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función de su grado de protección.

Se estructura la Protección del Patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

- A Protección individualizada de elementos.
- B Protección de Zonas urbanas.
- C Protección de vistas.

3.3.1 PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos, edificios y conjuntos urbanos, protección que se hace extensiva en el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

Los grados de Protección y las cualidades que los caracterizan son:

Grado 1º. Protección integral:

Que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza con especial valor arquitectónico o significación cultural y ciudadana.

Grado 2º. Protección estructural:

Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del caso o del municipio.

Grado 3º. Protección ambiental específica:

Que se aplica a edificios que, bien aislados o bien en conjuntos, conforman tramos o áreas urbanas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

3.3.2 PROTECCIÓN DE ZONAS URBANAS

La protección de zonas urbanas abarca la totalidad de la zona que comprende el casco antiguo, estableciéndose dicha protección desde la normativa propia de edificación, condiciones generales y particulares, así como desde las Normas Generales de Urbanización que se determinan para estos ámbitos.

La protección articulada en base a la propia normativa urbanística pretende un doble objetivo:

- A Por una parte, unifica los tratamientos desde las ópticas del aprovechamiento edificable y sus condiciones como derecho urbanístico.
- B Y, por otra, en base a la misma normativa y sus condiciones propias estéticas, se genera una protección ambiental continua en toda la zona.

3.3.3 PROTECCIÓN DE VISTAS

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa Urbanística posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano, controlando la masa edificada para que se proteja el perfil del núcleo y se mantengan como puntos o hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales.

3.4 NIVELES DE INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO EDIFICADO. TIPOS DE OBRA

A continuación se exponen, por una parte, la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte, la posibilidad de intervención en función del grado que se trate.

Se definen siete diferentes tipos de obras a considerar:

3.4.1 OBRAS DE MANTENIMIENTO

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o el elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales ni funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

3.4.2 OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones e intervenciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales

dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.4.3 OBRAS DE RECUPERACIÓN

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales. La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.

3.4.4 OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularizan o lo caracterizan como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes. Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

3.4.5 OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

Son las que, al objeto de adecuar el bien catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecta a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación

general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los diferentes forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

En cualquier caso, y de forma excepcional, si la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pintura, revocos, etc., tanto en parámetros como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente. A tal efecto, el departamento competente deberá emitir informe favorable de forma previa a la concesión de la licencia, a la vista del proyecto y la documentación de todo orden necesaria para la mejor comprensión de la propuesta, que deberá contar con un informe de la situación real física de los cerramientos, sus condiciones estructurales, materiales y determinaciones.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con estos.

C.I.F.: P-2813400-E

3.4.6 OBRAS DE AMPLIACIÓN

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta, hasta agotar en su caso la edificabilidad y alturas permitidas por las ordenanzas de aplicación de la zona que se considere.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

3.4.7 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

A La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

B Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de ruina física o económica irre recuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido, el Ayuntamiento requerirá, con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo, la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y asimismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

3.5 OBRAS PERMITIDAS SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

3.5.1 GRADO 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las descritas en el epígrafe anterior, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente una revisión de sus funciones.

3.5.2 GRADO 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento y las obras de reestructuración, siempre que éstas sean parciales y no afecten a los valores tipológicos básicos.

3.5.3 GRADO 3º. PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECÍFICA:

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con el presente grado de protección se permiten, además de los tipos de obras permitidos en el grado anterior, las obras de reestructuración.

Asimismo, se permitirán las obras de ampliación que no impliquen aumento de altura o de ocupación cuyos efectos sean visibles desde la vía pública, y siempre que no existan determinaciones de protección sobre la parcela contrarias a la ampliación en cuestión. En todo caso, la potencial ampliación se enmarcará dentro de los límites máximos de edificabilidad, ocupación y altura que fije la Ordenanza específica que le sea de aplicación.

3.6 ORDENANZA DE CONSERVACIÓN PERIÓDICA DE FACHADAS

Se aplicará a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, contemplará la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad urbana, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por él.

3.7 ORDENANZA DE ATENUACIÓN Y ELIMINACIÓN DE IMPACTOS

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle la presente Normativa. Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o relajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, de forma previa a la tramitación del antes citado Plan Especial, condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

4.1 OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS.

4.1.1 MARCO LEGAL.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de San Sebastián de los Reyes, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de San Sebastián de los Reyes se regulan mediante estas Normas Urbanísticas, la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86) y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se establecen las condiciones de las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de Planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de Planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente articulado contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

4.1.2 VALOR ARQUEOLÓGICO.

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

4.1.3 ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.

El término municipal de San Sebastián de los Reyes, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en tres áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) **Área A:** Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si está grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.
- b) **Área B:** Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.
- c) **Área C:** Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados ó su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

4.2 **NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN.**

4.2.1 NORMAS PARA LAS ÁREAS A.

a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueológico colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con el permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de Madrid (Ley 16/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2). Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el Planeamiento vigente.

b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes (para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse) seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor ó contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid ó por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueológico que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia ó carencia de interés del yacimiento.
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben

conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

e) Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

- Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17.10.88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo Solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, ó permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, ó expropiando el aprovechamiento perdido, ó por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

- Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, ó se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio ó tipo del Sector, polígono ó Unidad de Actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor ó contratista hubiesen costeadado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

C.I.F.: P-2813400-E

4.2.2 NORMAS PARA LAS ÁREAS B.

a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, B.O.E. 155 de 29.6.85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, Título V, artículo 42, puntos 1 y 2).

b) El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata

a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

c) Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras ó, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plano para su tramitación reglamentaria.

d) Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

4.2.3 NORMAS PARA LAS ÁREAS C.

a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación, en su caso, las prescripciones señaladas para las áreas B en el artículo precedente.

b) Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

4.2.4 NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN.

NORMAS GENERALES.

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología ó acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del Suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en las áreas A y B.

NUEVOS DESCUBRIMIENTOS.

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.
- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas ó creación de infraestructuras.
- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano ó suburbano ó repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con la consideración de dotación ó equipamiento para el municipio.

C.I.F.: P-2813400-E

5 DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan General, aprobará o, en su caso, adaptará a las presentes Normas, las Ordenanzas Especiales siguientes:

1. Instrucción para Diseño de la Vía Pública, en el que se recogerán las recomendaciones para el diseño de los suelos calificados como Vía Pública.
2. Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.
3. Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental Municipal que deberá unificar todos los procedimientos de intervención municipal en materia de Medio Ambiente.
4. Ordenanza General de protección del Medio Ambiente Urbano.
5. Ordenanza Reguladora para la utilización de los espacios libres privados.
6. Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior.
7. Ordenanzas para la promoción de medidas para el fomento del ahorro y eficiencia energética y de la reutilización de residuos.
8. Ordenanza de Rehabilitación y Gestión Ambiental.

6 DISPOSICIONES TRANSITORIAS

6.1 DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

En el plazo máximo de cuatro años desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, los propietarios de terrenos clasificados como Urbanos e integrados en la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano deberán acreditar el cumplimiento completo e íntegro de los deberes y obligaciones urbanísticas establecidas en la ordenación urbanística que les resulte de aplicación. Para ello, habrán de ofrecer al Ayuntamiento, en el citado plazo, las obras de urbanización completamente terminadas e implantados los servicios urbanos, e inscribir en el Registro de la Propiedad a nombre del Municipio los terrenos que fueren objeto de cesión obligatoria, de acuerdo con el Planeamiento aplicable. En defecto de lo anterior, deberán prestar fianza o garantía suficiente por el importe total de las obras y obligaciones no ejecutadas.

6.2 DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas Especiales previstas en el Plan General, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido de las presentes Normas.

6.3 DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan.

El incumplimiento de los plazos y condiciones anteriores faculta al Ayuntamiento para aplicar el Sistema de ejecución forzosa y dar las correspondientes licencias de obra o primera utilización