

PLAN GENERAL DE POZUELO DE ALARCON (Madrid)

NORMAS URBANISTICAS

INTRODUCCIÓN

OBJETO DE LA NORMATIVA

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el de establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Pozuelo de Alarcón.

CONTENIDO Y SIMBOLOGÍA EMPLEADA

Las Normas Urbanísticas se organizan en tres Títulos y un total de once Capítulos repartidos siete en el primer Título, tres en el segundo y uno en el tercero:

TÍTULO I

Contiene las Normas de Carácter General derivadas de los preceptos legales y reglamentos de aplicación. Se desarrolla en los seis Capítulos siguientes:

Capítulo primero. "Generalidades" que contiene las Normas relativas a naturaleza, ámbito, vigencia, efectos, contenido documental y principios generales para el proceso de desarrollo urbano.

Capítulo segundo. "Clasificación del suelo", define además las Unidades de Ejecución y los tipos de usos para cada clase de suelo.

Capítulo tercero. "Desarrollo en Planes y Proyectos", que contiene las Normas por las que se regulan, para cada clase de suelo, los instrumentos de planeamiento de nivel inferior que habrán de redactarse en desarrollo del Plan para su concreción final y conseguir la ejecutividad de los principios establecidos por éste.

Capítulo cuarto. "Contenido de Planes y Proyectos", establece las condiciones comunes por las que se regula la redacción, documentación y tramitación de los diferentes instrumentos de planeamiento necesarios para llevar a cabo el desarrollo del Plan General.

Capítulo quinto. "Condiciones para la Actuación Urbanística", fija las condiciones que regulan la intervención de los particulares, sus derechos y deberes, frente a la actividad urbanística en cuanto al régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Capítulo sexto. "Normas generales de Diseño y Calidad", establece las normas que regulan la ejecución tanto de la urbanización como de la edificación y los usos contemplados en el Plan General.

Capítulo séptimo. "Normas Generales de los Usos".

TÍTULO II

Comprende, en tres Capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan, de la forma que se indica a continuación:

Capítulo octavo. Se refiere al suelo urbano en su conjunto y desarrolla la normativa de aplicación a cada zona del mismo, estableciéndola a nivel de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo.

Capítulo noveno. Contiene las normas propias del suelo urbanizable.

Capítulo décimo. Trata la Normativa de aplicación al suelo no urbanizable, incluyendo una regulación de las Áreas de Especial Protección, del Núcleo de Población, Construcciones Agrarias, Protección del paisaje y medio ambiente y Protección de carreteras.

TÍTULO III

Recoge las Normas de procedimiento en un único:

Capítulo décimo, dividido en dos secciones que se refieren a las Normas de Tramitación, la primera y a la Protección de la Legalidad Urbanística, la segunda

RELACIÓN DE SIGLAS

Teniendo en cuentas que estas Normas tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística vigente que se cita a continuación, se acompaña su relación con las siglas que le corresponden y que se utilizarán en lo sucesivo en el presente texto.

- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78 de 23 de junio B.O.E. 18/9/78).....R.P.
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/78 de 23 de junio, B.O.E. 18/9/78) R.D.
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/78 de 25 de agosto, B.O.E. de 31/1/79 y 1/2/79) R.G.
- Plan General Municipal de Ordenación UrbanaP.G.O.U.
- Plan Parcial de Ordenación Urbana P.P.O.
- Plan Especial..... P.E.

- Plan Especial de Reforma Interior	P.E.R.I.
- Estudio de Detalle	E.D.
- Áreas de Planeamiento Incorporado	A.P.I.
- Áreas de Planeamiento Específico	A.P.E.
- Áreas de Planeamiento Remitido	A.P.R.
- Plan Especial Temático	P.E.T.
- Suelo Urbanizable	U.Z.
- Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones	L6/98
- Ley 9/1995 de 28 de marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo	L9/95
- Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid	L20/97
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.....	LOE
- Ley 2/99 de 17 de marzo de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.....	LMC
- Reglamento de Prevención de incendios de la Comunidad de Madrid	
- R.D. 279/99 de 22 de febrero sobre Reglamento regulador de las Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones.....	RIT
- Decreto 80/1998 de 14 de mayo sobre Condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo de la Comunidad de Madrid.....	D80/98
- Decreto 78/1999 de 8 de junio de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.....	D78/99

GLOSARIO DE TERMINOLOGÍA

A los efectos de las presentes Normas y Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos definidos en este Glosario de Terminología, tendrán el exacto significado que se expresa en dichas definiciones.

Asimismo, su empleo en el Planeamiento y Proyectos que desarrollen el Plan General, tendrán obligatoriamente dicho significado.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes y Proyectos que se redacten en desarrollo del Plan General pueden, si fuera necesario, por insuficiencia de dicha Terminología, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición referida a los términos y su significado aquí definidos.

ALINEACIONES: Son las líneas que separan sobre el terreno el espacio público de la propiedad privada. Se distinguen los siguientes tipos:

- Alineaciones actuales. Son los linderos de las fincas con los espacios públicos exteriores.
- Alineaciones oficiales. Son las que se definen en el Planeamiento. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores. Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.

Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de los espacios edificables de parcela con el espacio libre interior público o privado.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en el punto medio de la fachada.

Podrá completarse especificando el número de plantas autorizado.

ALTURA DE LOS PISOS: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PISOS: Es la distancia entre la cara inferior del forjado de techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

ÁTICO: Se considera como ático la última planta de un edificio cuando está realizada con fachada retranqueada respecto a la "alineación de fachada" del mismo.

BALCONES, CORNISA Y ALEROS:

1. Se denominan **balcones** a las construcciones voladas, constituidas por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con una anchura máxima de 0,45 m.

2. Se denomina **cornisa** al cuerpo volado generalmente ornamental, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.

3. Se denominan **aleros** las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

BLOQUES ABIERTOS, BA: Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

CHIMENEAS DE VENTILACIÓN: Se denominan chimeneas de ventilación los espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a un metro cuadrado.

DENSIDAD: Es el cociente entre el número de viviendas autorizado y la superficie de suelo en que se sitúan expresada en hectáreas:

EDIFICABILIDAD: 1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un área determinada del suelo.

2. Se puede especificar de cualquiera de las siguientes formas:

a) Por la cifra absoluta del "volumen total edificado", expresado en m³.

b) Por la cifra absoluta de la "superficie total edificada", expresada en m².

	<p>c) Por la cifra relativa obtenida como cociente entre el “volumen total edificado” y la superficie del “espacio edificable de parcela”, de la manzana neta o a ejes de calles, o de la zona de que se trate, en m³/m².</p> <p>d) Por la cifra relativa obtenida como cociente entre la “superficie total edificada” y la superficie del “espacio edificable de parcela” de la manzana neta o a ejes de calles, o de la zona de que se trate, en m²/m².</p> <p>e) Por definición de las magnitudes características del sólido capaz que comprende la edificación.</p>
	<p>3. La superficie sobre la que se aplica la edificabilidad vendrá siempre perfectamente definida en cuanto a su precisa delimitación, de tal forma que no quepa inducir a error.</p>
EDIFICACIÓN INDUSTRIAL, IN:	Edificación del tipo de nave adaptado comúnmente a las necesidades de las instalaciones industriales.
EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO:	Es aquél en todos cuyos locales se desarrollan actividades contempladas dentro del mismo uso.
ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS:	<p>1. Se denominan entrantes los espacios no cerrados que, situándose en el interior de la alineación oficial exterior, obligan a retranquear la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.</p> <p>2. Se denominan salientes los espacios cerrados que, situándose al exterior de la “alineación oficial exterior”, hacen avanzar la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.</p> <p>3. Se denominan vuelos a toda clase de construcciones que se realizan por fuera de la “alineación oficial exterior”.</p>
ENTREPLANTA:	Se considera como entreplanta al forjado construido en el ámbito comprendido entre los forjados de planta baja y planta primera de piso que ocupa como máximo el 50% de la superficie de la primera y que respeta alturas libres por encima y por debajo que permiten el uso de los espacios creados con su construcción. Estas alturas nunca serán inferiores a 2,20 metros.
INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO:	<p>Son aquellas que en edificios de uso colectivo con destino terciario, industrial, de equipamientos o residencial, tienen por objeto la dotación para el usuario final de las instalaciones comunes de electricidad, energía calorífica o frigorífica, transporte vertical e instalaciones de seguridad.</p> <p>Su legalización mediante la correspondiente licencia de instalación de actividad junto con las zonas comunes del edificio será necesaria en todos los casos.</p> <p>Los garajes aparcamiento serán objeto de legalización mediante tramitación de la correspondiente licencia de instalación de actividad mediante tramitación independiente.</p>
FINCAS FUERA DE LÍNEA:	Son aquéllas en las que la alineación oficial no coincide con la actual.
MANZANA CERRADA, MC:	<p>Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser:</p> <p>Manzana cerrada completa en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie exceptuando los patios de parcela.</p> <p>Manzana cerrada con patio de manzana, en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores.</p>

MANZANA:	Unidad de división del suelo delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.
OCUPACIÓN:	Es la relación entre la superficie ocupada por el edificio y la de la parcela expresada en porcentaje.
PABELLÓN DE VIGILANCIA:	Se define como el destinado a control de accesos, conserjería y vigilancia de las parcelas.
PARCELA EDIFICABLE:	Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
PARCELA MÍNIMA:	Superficie mínima admisible en el proceso de parcelación y edificación.
PARCELA:	Porción de terreno cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación.
PASAJES:	Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales y conexión peatonal entre espacios de uso público.
PATIO DE MANZANA:	Es el espacio interior de una manzana resultante de la aplicación de los fondos máximos edificables en la tipología de manzana cerrada, siempre que se cumplan las dimensiones mínimas fijadas en su regulación específica.
PATIO DE PARCELA:	<p>Son los patios situados en los espacios edificables de parcela; se dividen en dos grupos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Patios cerrados: Cerrados en todos sus costados. - Patios abiertos: Abiertos en uno o más de sus costados.
PATIO MANCOMUNADO:	Es aquél que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a sus cargas y beneficios.
PIEZA HABITABLE:	Se entiende como pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y trabajo que requieren la permanencia prolongada de personas.
PLANTA BAJA:	Se considera planta baja aquélla cuya cara superior del forjado de suelo se encuentra a igual o superior altura de la de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y nunca a más de 1,50 metros.
PLANTA DE PISO:	Se consideran plantas de piso todas aquéllas que están por encima de la planta baja, antes definida, a excepción de los áticos.
POLÍGONO:	Unidad de ejecución de los Planes.
PORTAL:	Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.
RASANTES ACTUALES:	Son los perfiles longitudinales de la vía existente o del terreno por el eje de la vía en proyecto.
RASANTES OFICIALES:	Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos de Planeamiento o Proyecto de Urbanización.
RETRANQUEOS:	Son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela y las líneas de la edificación.
SECTOR:	Superficie que se configura como unidad mínima de tramitación de Planes Parciales que desarrollen el Plan General en suelo urbanizable.
SEMISÓTANO:	Se entiende por semisótano la planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en más de un 50%, a 1,20 metros o más sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. A los efectos de altura y edificabilidad, computa como una planta más del edificio.
SISTEMAS GENERALES:	Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamiento y otros servicios generales, y estructurado para atender las necesidades del conjunto de la población.

SISTEMAS LOCALES:	Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, además de los sistemas generales, deberá contener cada uno de los sectores, y cuya organización espacial o bien se regula en el suelo urbano del propio Plan General o se regulará en el planeamiento de rango inferior que se redacte para desarrollo de las previsiones de aquí.
SOLAR:	Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas, en cada caso, por el Planeamiento y si éste no lo concretare, se precisará que la vía a que la parcela dé frente esté pavimentada, tenga encintado de aceras, si las hubiera, y disponga de los servicios suficientes de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.
SÓTANO:	Se considera como sótano toda planta cuya cara inferior del techo se encuentre en 50% como mínimo, a menos de 1,20 m. por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, debiendo cumplirse para todas las fachadas de la edificación. La condición de sótano no impide la apertura de huecos de ventilación e iluminación al exterior.
SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA:	Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio y en proporciones adecuadas al tipo de instalación. Salvo que las normas de la zona o del uso indiquen lo contrario, se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio. Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, salvo indicación expresa de la normativa particular de la zona.
SUPERFICIE OCUPADA:	Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso terrazas, porches y cuerpos volados. A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta cuya anchura sea igual o inferior a 1,00 m., ni los elementos ornamentales o decorativos tales como jardineras, impostas, etc., cuya anchura sea igual o inferior a 0,50 m. Los aparcamientos totalmente subterráneos, en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada, en las condiciones que se fije en cada norma zonal.
SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA:	Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas.
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	Unidad de desarrollo y ejecución del planeamiento en suelo urbano.
VALLA:	Se denomina valla al cerramiento macizo o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado.
VIVIENDA COLECTIVA:	Tipología de edificación en que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso y las comunicaciones horizontales y verticales.
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, AS:	Tipología de edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN FILA, FL:	Son aquellas que aún ocupando parcelas independientes comparten la superficie de sus medianerías con las viviendas colindantes formando desarrollos lineales.
VOLUMEN EDIFICADO POR PLANTA:	Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de piso correspondiente.
VOLUMEN TOTAL EDIFICADO:	Es la suma de los volúmenes edificadas por planta.
ZONA:	Superficie de planeamiento homogéneo en la que se aplica una ordenanza.
ZONAS COMUNES	Son aquellas que en edificios de uso colectivo de cualquier índole tienen por objeto la dotación de accesos comunes y locales para las instalaciones generales del edificio. Serán objeto de legalización junto con las instalaciones generales del edificio.

TITULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1º. GENERALIDADES.

1.1. NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL.

El PGOU de Pozuelo se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 14 a 42 del capítulo IV del RP (excepto el 30/b y 31, derogados según Tabla de Vigencias, de fecha 26-II. RD 304/1993). Asimismo se adapta a las determinaciones de las L9/95 y L20/97 de la Comunidad de Madrid y de la Ley 6/98 estatal.

El ámbito de aplicación del Plan General comprende la totalidad del territorio del término municipal.

1.2. VIGENCIA.

El Plan General entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

1.3. EFECTOS

El Plan General, es un documento público, ejecutivo y obligatorio.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado en los términos del artículo 164 del R.P. y a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez definitivamente aprobado.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de esas determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

1.4. DOCUMENTOS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS

El presente Plan General consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan asimismo:

1. Memoria general

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que hayan conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

2. Planos de ordenación

- a) Plano de Estructura General - Clasificación del Suelo, a escala 1/5.000, en que se recoge el ámbito de las tres clases de suelo, urbano, urbanizable y suelo no urbanizable, especialmente protegido.
- b) Plano de Estructura General - Sistemas Generales, a escala 1/5.000 que incluye los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras básicas.
- c) Plano de Estructura Final Indicativa del Término Municipal. Desarrollado a escala 1/5.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, al recoger las delimitaciones de las tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable así como el conjunto de los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras básicas.
- d) Plano E 1/1.000 de alineaciones y rasantes en suelo urbano finalista y APES.
- e) Plano de Calificación y Regulación del suelo urbano, a escala 1/2.000, en el que se establecen los usos pormenorizados del suelo urbano finalista (normas zonales), la delimitación de las áreas de planeamiento incorporado (A.P.I.), las áreas de planeamiento específico (APE) y las áreas de planeamiento remitido (APR) delimitadas en suelo urbano, así como la sectorización del suelo urbanizable.

Como planos de ordenación, prevalecen en sus determinaciones específicas sobre los demás planos.
- f) Planos de Infraestructuras Básicas, a escala 1/10.000, que recogen las propuestas del Plan en relación al desarrollo de las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, gas natural y distribución de energía eléctrica.

g) El plano nº 7 de carácter indicativo en cuanto al trazado, recoge la previsión de implantación de un sistema de transporte tipo metro ligero o similar.

h) El plano nº 8, de carácter indicativo, recoge los trazados esquemáticos actuales y futuros de las vías pecuarias que atraviesan el Término Municipal.

3. Programa de Actuación

Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.

4. Estudio económico-financiero

Recoge el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Pozuelo y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de costes.

5. Normas Urbanísticas

El presente documento constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Pozuelo. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Madrid.

A efectos de la aplicación de lo establecido en el artículo 45 de la Ley 9/95, deberá considerarse que en el Plan tiene rango de planeamiento general, precisándose por ello la aprobación por la CM de una modificación puntual de Plan General para la alteración (no para su reajuste como consecuencia de estudios de mayor detalle o escala) de las siguientes determinaciones:

- Sistema General de Comunicaciones y viario grafiado como estructurante, espacios libres y equipamientos.
- Delimitación del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable cuando ello no sea consecuencia de ajustes de ámbitos y límites a la estructura parcelaria existente que no sobrepasen el diez (10) por ciento de polígono considerado.
- Asignación de Usos e Intensidad de Aprovechamiento establecido para cada área.

- Trazado y características de la red viaria estructurante.
- Aprovechamiento tipo de los sectores del suelo urbanizable.
- Todas aquellas determinaciones que no constituyen planeamiento de desarrollo.

A los mismos efectos deberá considerarse que en el presente Plan General tienen rango de planeamiento de desarrollo las siguientes determinaciones:

- Aprobación de Ordenanzas Municipales complementarias de las presentes en aspectos no reguladas por éstas.
- Condiciones de ordenanza en el suelo urbanizable.
- En todo caso deberá justificarse que la modificación no implica revisión mediante el estudio justificado de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones del Plan General.
- Alineaciones, que podrán ser modificadas o adaptadas mediante Estudio de Detalle.

Los reajustes puntuales de la delimitación de las unidades de ejecución, ya definidos por el Plan General, llevados a cabo para ajustarlos, con mayor precisión y escala, a la estructura catastral de la propiedad existente con anterioridad a la aprobación de dicho P.G.O.U., siempre y cuando ello no constituya variación superior al diez (10) por ciento de la superficie inicialmente prevista, no tendrán consideración incluso de modificación puntual.

Del mismo modo la sustitución de un uso de la titularidad pública dotacional por otro, asimismo de titularidad pública, adecuado a las necesidades equipamentales de la población, en cada momento de desarrollo del Plan General, no tendrá la consideración de modificación de P.G.O.U. incluso si éste estuviera definido como una acción dentro del Programa de Actuación del Plan General.

Los instrumentos de desarrollo del Plan General podrán abordar reajustes de alineaciones del viario no estructurante, sin que ello tenga el carácter de modificación o revisión del Plan General, siempre y cuando no reduzcan las anchuras viarias y resuelvan en cualquier caso adecuadamente la continuidad del viario interior de cada polígono con el de las áreas colindantes.

7. Información Urbanística, Diagnóstico y Avance

El resto de la documentación del Plan presenta un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

1.5. PRINCIPIOS GENERALES PARA EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

La gestión que desarrolle el contenido y determinaciones del P.G. debe tender a eliminar las deficiencias existentes en cada clase de suelo, entendiendo por tales cualquier carencia de planeamiento urbanístico, urbanización o equipamiento previstos en el P.G.O.U.

Las actuaciones urbanísticas en cualquier tipo de suelo deberán cubrir en todo caso, y sucesiva o simultáneamente, etapas completas del proceso de desarrollo urbano, tal y como se definen a continuación:

1. Etapa de Planeamiento:

- Redacción del Planeamiento.
 - . Parcial
 - . Especial o
 - . Reforma interior
- Redacción del Estudio de Detalle.

2. Etapa de Gestión:

- Organización administrativa del órgano gestor en su caso.
- Redacción del Proyecto de Reparcelación-Compensación.
- Cesiones del suelo al Ayuntamiento y contribución a los costes de urbanización.

3. Etapa de Urbanización:

- Redacción Proyecto de Urbanización.
- Ejecución de la infraestructura general.
- Ejecución de la urbanización interior.
- Cesión de las obras de urbanización.

4. Etapa de Edificación:

- Proyecto de Edificación.
- Ejecución de las obras:
 - . Obra de Nueva Planta
 - . Restauración
 - . Remodelación
 - . Demolición

5. Etapa de ocupación y uso de la Edificación:

- Ocupación de la Edificación
- Mantenimiento de la Urbanización
- Mantenimiento de la Edificación

1.6. GRADO DE VINCULACIÓN

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

1.7. NORMATIVA BÁSICA

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística constituida por la Ley del Suelo estatal vigente, y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 2º. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos del Régimen Urbanístico del Suelo éste se divide para su clasificación en tres clases de suelo:

- UrbanoSU
- Urbanizable..... UZ
- No urbanizable.....NU

Los SG de nueva creación se adscriben al SU o al UZ a efectos de su valoración u obtención.

El régimen del suelo urbano viene regulado en las "Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo Urbano" que se contienen en el Título II de estas Normas, y en las que se fijan los usos pormenorizados, edificables y demás condiciones técnicas, tanto de los terrenos como de las construcciones y de su entorno.

Asimismo, en los capítulos sucesivos se establecen para cada una de las clases de suelo antes citadas, cuya delimitación exacta se contempla en el plano correspondiente, las condiciones de desarrollo.

2.2. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE SEGUNDO GRADO

A fin de establecer las condiciones específicas de actuación, dentro de cada clase de suelo se han definido algunos o todos de los siguientes tipos de ámbito de planeamiento de segundo grado:

1. Unidad de ejecución
2. Sector
3. Zona
4. Manzana
5. Parcela

Todos estos ámbitos quedaron ya definidos en el glosario precedente de terminología.

2.3. USOS DEL SUELO

En el suelo urbano (SU) se han definido los usos pormenorizados cuya regulación se contiene en las Ordenanzas.

En suelo urbanizable (UZ) se definen para cada sector los usos globales y sus intensidades.

Se consideran usos principales o característicos los que predominan sobre los demás en cantidad en el ámbito de aplicación.

Son usos tolerados o compatibles aquéllos que se admiten en el ámbito considerado, en proporción siempre inferior a la del uso principal con el que son compatibles.

Son usos prohibidos los que se consideran incompatibles con el dominante o característico dentro del ámbito considerado.

CAPÍTULO 3º. DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

3.1. REGLAS GENERALES

El Plan General se desarrollará según las distintas clases de suelo como se indica a continuación:

1. En suelo urbano

Mediante Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, sobre las unidades de ejecución en suelo urbano señaladas en Plano de Calificación del Suelo, Proyectos de Urbanización, o bien directamente mediante Licencia de Edificación en el caso de solares ajustados a Plan, (en los que existan ya las condiciones necesarias para ello o tengan posibilidad cierta de adquirirlas al finalizar su edificación), otorgada al correspondiente Proyecto de Edificación.

2. En suelo urbanizable

Mediante Planes Parciales, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle y Licencias de Edificación.

3. En suelo no urbanizable

Según la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

4. Sistemas generales

Podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, cualquiera que sea la clasificación del suelo, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

5. Sistemas locales

En suelo urbano podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, Proyectos de Obras de Urbanización y/o de Edificación.

3.2. DESARROLLO EN SUELO URBANO

1. Para aquellos suelos que tengan, el carácter de urbanos finalistas, la actuación se ceñirá a la oportuna Licencia de Obras.

2. En estas superficies de suelo urbano cuya urbanización no alcance los niveles de "solar", es obligatoria la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización con el contenido que sea necesario, que podrá ser incluido en el propio proyecto de edificación.

3. En los casos en que sea necesario adaptar, reajustar o establecer alineaciones y rasantes, completando las ya definidas en el Plan General en las condiciones fijadas por éste, o bien efectuar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del propio P.G. o completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores, que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios resultantes de la ordenación de volúmenes, será obligatoria la redacción y aprobación de Estudio de Detalle o de PERI en los términos establecidos en la legislación vigente.

3.3. DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

Las previsiones del P.G.O.U. para esta clase de suelo deberán desarrollarse mediante la redacción y tramitación de Planes Parciales por sectores completos definidos en el P.G.O.U.

En casos necesarios, para el desarrollo de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales que componen la estructura general y orgánica del mismo, se redactarán y aprobarán Planes Especiales y Proyectos de Urbanización.

3.4. DESARROLLO EN SUELO NO URBANIZABLE

Se desarrolla según lo determinado en las Leyes 9/95 y 4/84 de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 4º. CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS

4.1. PLANES PARCIALES

4.1.1. Redacción y tratamiento.

La redacción, documentación y tramitación de los P.P. se ajustará a lo previsto en estas Normas Urbanísticas y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

4.1.2. Desarrollo

Con objeto de garantizar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los P.P. habrán de contener obligatoriamente las siguientes determinaciones:

1. Desarrollo de los sistemas de la estructura general que se asignen en el presente Plan General, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.
2. Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios previstos.

4.1.3. Inserción en la estructura urbanística existente.

Los P.P. deberán contener asimismo la justificación de la necesidad de la actuación y de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, acompañando a su Memoria los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente los que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planteamiento parcial en la estructura urbanística existente.

4.1.4. Respeto del P.G. por los P.P.O.

Los P.P.O. no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del presente P.G.

4.1.5. Contenido conceptual y documental de los P.P.O.

Será el especificado para los mismos en el R.P. (Título I, Capítulo 5º).

4.2. PLANES ESPECIALES

4.2.1. Redacción y tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de P.E. se ajustará a lo prevenido en este P.G. y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

4.2.2. Ámbito de redacción de los P.E.

Los P.E. se redactan con el ámbito que su finalidad demande.

4.2.3. Respeto del P.G. por los P.E.

1. Los P.E. desarrollarán las previsiones contenidas en estas Normas.
2. Los P.E. que contemplen operaciones de reforma interior no prevenidas por el P.G. no podrán modificar la estructura fundamental de éste, debiendo justificar su necesidad o conveniencia y su coherencia e incidencia sobre el mismo.
3. A estos efectos, se considera estructura fundamental de los P.G. la estructura general y orgánica y los usos globales con sus intensidades previstas en estas Normas.

4.2.4. Contenido conceptual y documental de los P.E.

Será el especificado para los mismos en el Capítulo 9º del Título I del R.P.

4.3. ESTUDIO DE DETALLE

4.3.1. Objeto

1. Los Estudios de Detalle podrán redactarse, como un instrumento de definición detallada de los últimos extremos del planeamiento, situándose entre los planes de ordenación que contienen determinaciones de nivel de Plan Parcial y las licencias de edificación.

2. Los Estudios de Detalle sólo podrán redactarse en el suelo urbano, para aquellas áreas que dispongan de las especificaciones a que hacen referencia los apartados c, i, f y h del R.P., o bien tengan definitivamente aprobado un Plan Especial de Reforma Interior, así como en el suelo urbanizable cuando existan Planes Parciales aprobados.

4.3.2. Finalidades

1. Los Estudios de Detalle tienen como finalidad completar alguna de las determinaciones del Plan, en lo referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de altura máxima, volumen y aquéllas que se fijen en el Plan General o en los P.P.
2. También pueden redactarse para fijar la ordenación concreta de los volúmenes de cada parcela en desarrollo del planeamiento de orden superior definitivamente aprobado.

4.3.3. Limitaciones

Los Estudios de Detalle no podrán en ningún caso utilizarse para:

1. Cambiar la calificación del suelo.
2. Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrollan.
3. Establecer nuevas ordenanzas.
4. Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
5. Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o a la actuación que se realice.
6. Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitidos o la densidad o intensidad de uso autorizadas.
7. Alterar el uso exclusivo o dominante establecido por el planeamiento superior.

4.3.4. Documentación.

Será la señalada en el artículo 66 del R.P. vigente.

4.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4.4.1. Objeto

1. Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de los P.G. y en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los P.P.
2. También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de P.E.R.I. y de los sistemas generales.

3. Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el planteamiento prevea en cuanto a obras de urbanización.

4. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

4.4.2. Servicios urbanos mínimos exigibles.

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras y vías de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos y gas, de acuerdo con las exigencias del Capítulo 6º de estas Normas, sobre diseño y calidad de la Urbanización.

4.4.3. Documentación

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará además de a los requisitos legales y reglamentarios vigentes, al contenido de las instrucciones existentes en la materia.

4.4.4. Condiciones y garantías

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4.4.5. Proyectos de obras

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a la práctica obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios con carácter parcial. Contendrán las determinaciones de los Proyectos de Urbanización que sean necesarias en función de su finalidad específica.

4.4.6. Proyectos de instalaciones y actividades

Se entienden por proyectos de instalación de actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento. Esta definición es aplicable igualmente a las zonas comunes e instalaciones generales del edificio.

4.5. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

4.5.1. Contenido

Los Proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán, en cuanto a forma y contenido, a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente y con visado colegial.

4.5.2. Dirección facultativa

La Dirección Facultativa de las obras previstas será llevada a cabo por técnicos legalmente capacitados.

4.5.3. Demoliciones y proyectos de nueva edificación

En las zonas que así lo especifique la Ordenanza correspondiente, no podrán autorizarse demoliciones de edificios que no vayan acompañadas del compromiso de nueva edificación, salvo en aquellos supuestos en los que la demolición no conlleve o pueda llevar aparejada ésta. Para ello, será necesario tramitar simultáneamente ambos proyectos, de demolición y nueva edificación a los efectos del otorgamiento, asimismo simultáneo, si procede, de ambas autorizaciones.

4.6. FORMATO DE LA DOCUMENTACIÓN Y NUMERO DE EJEMPLARES

Toda la documentación expresada en los anteriores apartados 4.1 a 4.6 se presentará por triplicado, salvo los Proyectos de Edificación que se presentarán por duplicado, ajustándose a la norma DIN A-4, siendo por tanto el tamaño de documentos de los expedientes plegados de 210 x 297 mm.

Dicha documentación se tramitará de acuerdo con las Normas de Procedimiento del Ayuntamiento.

CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. INTERVENCIÓN DE LOS PARTICULARES EN LA GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN.

Los particulares podrán redactar P.P., P.E. y E.D. en desarrollo de este P.G., y en los términos concretados por las Normas Urbanísticas y la legislación urbanística aplicable.

Los P.P. y P.E. de iniciativa particular deberán contener las prescripciones exigidas por los artículos 46 y 64 del R.P.

5.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO A LOS EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

El P.G. concreta el régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones, sin perjuicio del necesario desarrollo, en su caso, en P.P. dentro del marco de lo dispuesto en la legislación vigente.

La aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el derecho de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio en las condiciones previstas en este Plan General.

5.2.1. Áreas de reparto de cargas y beneficios

Se consideran como áreas de reparto de cargas y beneficios en el ámbito del presente Plan General las siguientes:

1. En suelo urbano:

El ámbito definido para cada Ordenanza particular de zona y dentro de cada una de ellas, el ámbito definido para cada grado, las que así lo tuvieren. Asimismo, cada una de las unidades de ejecución que se señalan en los planos, individualmente o de forma conjunta, continua o discontinua, según se indica en la ficha correspondiente.

2. En suelo urbanizable:

Cada ámbito definido como Sector en esta clase de suelo.

5.2.2. Unidades de ejecución

De acuerdo con lo indicado en el PG se señalan UE en SU, cuyo desarrollo se efectuará según lo dispuesto en la ficha correspondiente. La creación de nuevas UE o la modificación de las que se definen se llevará a cabo según determina la legislación vigente.

5.2.3. Aprovechamiento tipo

Para cada unidad de ejecución delimitada en el suelo urbano se fija el AT. en la ficha correspondiente calculado según determina el artículo 2.2 de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo.

En el suelo urbanizable se fija como aprovechamiento en la práctica totalidad de cada uno de los sectores el de 0,245 m² construibles de uso residencial en vivienda colectiva por cada m² de suelo o valor equivalente para otros usos, incluidos los sistemas generales vinculados, a efectos de su valoración y obtención. Los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso característico y los restantes usos y tipologías propuestos en el Plan quedan fijados en las fichas correspondientes a cada Sector.

5.3. CARGAS URBANÍSTICAS

Son deberes y cargas urbanísticas, dependiendo de la clasificación del suelo, según lo establecido en el resto de la Normativa y en la Ley, los que se establecen en los siguientes apartados del presente artículo:

1. Efectuar las cesiones gratuitas siguientes:

- a) En las unidades de ejecución previstas en suelo urbano se deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio de aquellas, conforme a lo establecido en el artículo 46/2 del RP.
- b) Terrenos destinados a sistemas generales, en el suelo urbanizable, cuya compensación está prevista a través del mecanismo del aprovechamiento tipo.

c) Terrenos destinados a sistemas locales, cuya cuantía nunca podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos en las condiciones de calidad de las presentes Normas y, en suelo urbanizable, en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, que comprenderán los destinados a:

- c.1. Sistema viario (calles, plazas y aparcamientos)
- c.2. Sistemas de espacios libres de dominio público: parques y jardines públicos.
- c.3. Centros docentes y culturales públicos.
- c.4. Instalaciones deportivas públicas y de recreo y expansión, de carácter público.
- c.5. Dotaciones para otros servicios públicos, necesarios.

d) El suelo necesario para edificar el 10 % del aprovechamiento tipo reconocido al sector, debidamente urbanizado, en el suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 20/97, y que en su caso, puede ser monetarizado por su valor equivalente según la legislación vigente.

2. Costear la urbanización con arreglo a lo establecido en el artículo 72 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, de la Comunidad de Madrid, tanto en lo relativo a los sistemas locales del sector o unidad de ejecución como a la conexión de las redes correspondientes con las generales en el exterior de los mismos.
3. Prever, y en su caso, ejecutar conforme al planeamiento, el equipamiento adecuado a las dimensiones y la finalidad de la actuación.
4. Cumplir los plazos previstos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación). Para ello, los P.P. y, en su caso, los P.E., y Proyectos de Urbanización, deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse la ejecución de la urbanización y la edificación.

5.4. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Deberes según la clase de suelo:

1. Los propietarios de suelo urbano y urbanizable estarán sujetos, cuando les corresponda la ejecución del planeamiento a los deberes indicados en el artículo 71 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
2. Los propietarios de SNU tendrán las facultades y deberes regulados en el artículo 50 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

5.5. DERECHOS DE ASOCIACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas reguladas en el Reglamento de Gestión Urbanística, sino también las de

asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas, con imposición de contribuciones especiales, o de asociaciones de régimen general, en otro caso.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

1. La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes P.P., se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.
3. Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de polígonos en suelo urbanizable o de posibles operaciones de reforma interior, deben contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

CAPÍTULO 6º. NORMAS GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD

SECCIÓN 1ª. NORMAS SOBRE DISEÑO Y CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN

6.1.1. Sistema viario

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General viario que se definen en el Plan General deberán conservar las dimensiones que se especifican en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y, en su caso, cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente Ley de Carreteras.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción de los Planes Parciales en suelo urbanizable responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto debiéndose emplear tanto en la red viaria principal como secundaria, aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón o similar, cuyos espesores se determinen en función de las necesidades del tráfico a soportar.

Las vías incorporadas al casco antiguo deberán acomodar su tratamiento y pavimentación al carácter tradicional del mismo.

En las vías existentes del casco antiguo no se permiten cambios en las alineaciones ni rasantes actuales, salvo los previstos en el conjunto de Planos de Alineaciones a escala 1/1.000 contenidos en el P.G.O.U. o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Construcción de aceras

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la Autoridad Municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en los dos casos, será señalada la rasante y las características constructivas de las mismas por los Servicios Técnicos Municipales.

Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No podrá extenderse la licencia de primera ocupación sin antes haberse realizado las obras de urbanización impuestas en su caso en la licencia.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

2. Pavimentado de aceras

Las baldosas de acera serán de los modelos reglamentarios o los que en su día se aprueben.

En casos excepcionales y debidamente justificados el Ayuntamiento, a petición del interesado, podrá conceder permiso para que la acera se pavimente con enlosado de piedras naturales o baldosas especiales, previo depósito en los almacenes municipales de un 25% de baldosas correspondientes a las aceras de que se trate, en previsión de futuras sustituciones o reparaciones.

Los bordillos o encintados de aceras serán normalmente de hormigón reglamentariamente aprobados o los que en su día se aprueben.

3. Pasos para entrada de vehículos

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% y dando a la misma forma de badén.

Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos u otros sistemas.

El pavimento de la acera en dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas y bordillos de piedra de resistencia superior a las de la acera y a ser posible de color diferente.

Dada la cantidad de infraestructuras viarias de alta capacidad que cruzan el municipio, la ordenación de los ámbitos debería tratar especialmente los accesos y comunicaciones peatonales entre las distintas áreas en que queda fragmentado el territorio por la red viaria supramunicipal.

El diseño viario tendrá en cuenta la previsión de espacios destinados a la localización de los contenedores de residuos requeridos por las disposiciones en la materia, integrándolos de manera adecuada en los elementos que componen la red viaria.

6.1.2. Abastecimiento de agua

Teniendo en cuenta que básicamente el suministro de agua en este Municipio, lo realiza El Canal de Isabel II, los Planes y Proyectos de urbanización deberán cumplir, las Normas y criterios generales que tiene establecidos el Canal de Isabel II, para las redes de abastecimiento de agua.

6.1.3. Red de evacuación

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y urbanizable. Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

1. Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3,00 m/seg.
2. Cámaras de descarga automáticas en cabeceras con capacidad de 0,5 m para las alcantarillas de diámetro igual o menor a 300 mm y de 1,00 m para las restantes.
3. Pozos de registro visitables en entronques de ramales o en distancias superiores a 50 m.
4. La sección mínima de la red será de 300 mm y su trazado seguirá el de la red viaria y espacios libres de uso público.
5. Los nuevos sectores de uso predominante industrial previstos en la clase de suelo urbanizable dispondrán de una estación depuradora para purificar las aguas residuales antes de su vertido a cauce público o conexión a la red general.
6. Los sectores residenciales de suelo urbanizable verterán a la red general de alcantarillado, debiendo colaborar, en su caso, y en la medida que les corresponda, a las actuaciones de mejora de la misma, así como de las estaciones depuradoras, que resulten necesarias.

7. Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa existente sobre materia de vertidos en la actual legislación.
8. El saneamiento se diseñará con red separativa de evacuación en todos los nuevos ámbitos urbanizables cuya localización permita el vertido de las pluviales a cauce, previo pozo de filtrado.

6.1.4. Red de suministro de energía eléctrica

El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión actualmente vigente; todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-001 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas Sociales, en función del grado de electrificación correspondiente.

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la Compañía Suministradora.

6.1.5. Tratamiento de los espacios libres de uso público

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, y red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado.

6.1.6. Alumbrado Público

El alumbrado público debería realizarse con luminarias eficientes energéticamente, que eviten las pérdidas de flujo luminoso por encima de la horizontal (contaminación lumínica), fijando unos niveles máximos de iluminación y sistemas de regulación de intensidad que faciliten un menor consumo energético.

SECCIÓN 2ª . NORMAS TÉCNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios deberán cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que se expresan a continuación. No obstante, cuando un promotor desee construir viviendas acogidas a la legislación de Protección de un Organismo Oficial podrán aplicar las Normas y Reglamentos específicos dictados por dicho Organismo Oficial siempre y cuando éstas sean más restrictivas que las contenidas en las presentes Normas.

Asimismo deberán cumplirse las condiciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de carácter estatal y autonómico vigentes así como las establecidas en la NBE-CPI vigente sobre prevención y protección de incendios.

6.2.1. Altura de la edificación

1. Se establecen dos tipos de unidades por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas de zona señalen ambos tipos habrá de cumplirse el más restrictivo.
2. En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 m de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 m. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios como máximo cada 20 m de distancia.
3. La altura de la edificación se medirá a partir de la rasante de la vía pública. No obstante, si la cota del terreno natural fuese superior a la de la rasante oficial, podrá tomarse aquélla como referencia de la altura de edificación; en este caso, de existir sótano en la edificación, podrá sobreelevarse de la rasante oficial de calle un máximo de un metro veinte centímetros (1,20) medidos a la cara inferior del forjado suelo de planta baja.
4. Si la cota del terreno natural fuese superior a 1,20 m, respecto a la rasante oficial de calle, la cota de planta baja del edificio será como máximo la de la rasante del terreno natural, no pudiendo, en ese caso, sobreelevarse el sótano del edificio.
5. En el caso de parcelas cuya rasante natural quedase por debajo de la rasante oficial de calle, podrán realizarse rellenos hasta de un (1) metro de altura, de acuerdo con el art. 6.2.14. de esta normativa, pudiéndose medir la altura de la edificación a partir de dichos rellenos, sin superarse, en ningún caso, como cota de referencia la rasante oficial de calle.

6.2.2. Casas con fachadas opuestas a calles de diferentes rasantes

En este caso se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo del edificio, siempre por debajo del plano inclinado a 45° trazado por el horizontal que pasa por la línea de cornisa de la fachada más baja.

6.2.3. Profundidad máxima en que se conserva la altura de las edificaciones

En todos los casos la altura fijada para un ancho de calle o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles.

6.2.4. Medición de altura en patios de parcela

La altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

6.2.5. Altura en edificación abierta

La altura máxima deberá cumplirse en todas las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno natural con el mismo criterio establecido en el apartado 2 del artículo 6.2.1.

6.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura máxima permitida se autorizan construcciones destinadas a petos de protección de terrazas hasta de 1,20 m, caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3,5 m por encima de la altura máxima de la edificación principal, debiendo estar inscritas por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada. El plano de cubierta tendrá su origen en el forjado del techo de la última planta, no admitiéndose faldones verticales aunque no se haya agotado la altura máxima permitida. En el caso de existir alero y éste no superar 1 m. desde la fachada del edificio, el plano de la cubierta podrá iniciarse en su extremo.

Los casetones de ascensor en fachada a patios podrán sobresalir del plano de 45_ citado.

No se permitirán las pérgolas en áticos.

Asimismo, por encima de la altura máxima permitida y bajo la cubierta de la edificación cuando su pendiente no sea superior a 45° podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros y no quede totalmente garantizada la imposibilidad de su uso por el sistema constructivo empleado, aunque no se incluyan los acabados o se dispongan cerramientos verticales que limiten dicho espacio.

La altura máxima de cumbrera no será superior a 5,00 metros medidos sobre la última planta permitida aunque no se haya agotado la altura máxima.

La superficie resultante mencionada solamente podrá vincularse a la planta inmediata inferior o destinarse a trasteros con superficie no mayor de 5 m² por unidad y vinculados registralmente a las viviendas o locales del edificio.

Quedan prohibidos los áticos por encima de la altura máxima fijada en las Normas particulares de zona.

Se permitirán terrazas de cubierta vinculadas al área habitable, cuando su frente no supere un tercio del frente de fachada.

Por encima del plano de cubierta elegido, no podrá sobresalir construcción o elemento alguno, salvo chimeneas y troneras de ventilación e iluminación, con una anchura no superior a 1/3 del ancho del frente de fachada sobre el que se desarrolla el faldón de cubierta y en cualquier caso quedando dentro del plano de 45° máximo permitido. En la dimensión máxima de 1/3 de la fachada, se incluirán tanto estos elementos como las posibles terrazas, definidas en el párrafo anterior no pudiéndose acumular ambas.

6.2.7. Paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

6.2.8. Sótanos y semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos ni piezas habitables que compongan el programa principal de la vivienda salvo que dupliquen las instaladas sobre rasante y en ningún caso dormitorios.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,20 m, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o elemento estructural que pudiere colgar por debajo de éste.
3. El plano del pavimento del sótano más profundo no rebasará en ningún punto la cota de 9 m bajo la rasante de la calle o terreno. Se permiten tres plantas, cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamiento.

6.2.9. Entreplantas

1. En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, una vez construido el edificio y efectuada la delimitación de los locales comerciales.
2. La construcción de la entreplanta, se efectuará en el momento de la adaptación de cada local a los diferentes usos comerciales, incluyéndose, a fin de obtener la correspondiente licencia de obras, en el proyecto esta adaptación.
3. No podrán ocupar más del 50% de la superficie de cada local y su superficie será computable a efectos de edificabilidad.
4. La altura libre por encima y por debajo del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.
5. La entreplanta formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma, sino solamente a través del propio local comercial.
6. Todas las medidas son de aplicación contabilizada en cada local por separado.

6.2.10. Medición de la edificabilidad

1. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; el 100% de las terrazas cubiertas, tendedores y porches, cerrados por tres lados; el 50% de las terrazas cubiertas cerradas por dos lados; el 50% de las terrazas cubiertas que sin tener cerramientos laterales, su fondo desde la fachada sea mayor de 1,50 m. en la parte que supere esta dimensión; el 50% en porches exentos o adosados a una fachada; los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc., en dimensiones apropiadas al tipo de instalación. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del sótano se encuentre a una altura de más de 1,20 m

sobre la rasante de la acera, se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso a que se destine; la superficie construida bajo cubierta destinada a uso vividero será computable a efectos de edificabilidad incluso el 50% del tiro de escalera de subida a la misma, así como los casetones de acceso a terrazas vinculadas a viviendas. Serán computables las superficies bajo cubierta cuya altura libre sea igual o mayor que 1,50 m, y estén acondicionadas o sean susceptibles de serlo.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los huecos de ascensores y patinillos de instalaciones y de ventilación forzada de garaje y los espacios para instalaciones con superficie superior a 0,5 m², los cuartos de instalaciones situados en planta baja en proporción adecuada al tipo de instalación, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta incluida la escalera de acceso a la misma si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio en proporción adecuada al tipo de instalación. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba este tratamiento, y en vivienda unifamiliar los sótanos.

Tampoco computarán los 5,00 m² de superficie de trastero, a razón de 1 trastero vinculado registralmente a cada vivienda y dos más como máximo, cuando se dispongan fuera del perímetro de la vivienda, en plantas bajo rasante, baja o bajo cubierta, así como los tendedores de superficie menor de 3,00 m² o de 4,00 m² en los que se implante la instalación de aire acondicionado.

No computarán los cuartos de comunidad hasta una superficie máxima del 1% de la superficie edificable en planta, ni las piscinas cubiertas con sistemas telescópicos desplegados que permitan la apertura completa de la superficie del vaso

6.2.11. Medición de la ocupación

1. En la medición de ocupación se incluirán el 100 % de las superficies comprendidas dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso terrazas, porches y cuerpos volados.
2. A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta cuya anchura sea igual o inferior a 1,00 m., ni los elementos ornamentales o decorativos tales como jardineras, impostas, etc., cuya anchura sea igual o inferior a 0,50 m.
3. Los aparcamientos totalmente subterráneos, en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada, en las condiciones que se fije en cada norma zonal.
4. No se computarán las terrazas “ no cubiertas “ que se construyan en prolongación de la planta baja de la edificación, cuya altura no sobresalga más de 1,20 m desde el terreno hasta la cara inferior del forjado, siempre que debajo de ellas no exista aprovechamiento de sótano o

semisótano. En cualquier caso estas deberán respetar los retranqueos fijados para la edificación principal.

5. No computarán como ocupación, los toldos, las pérgolas y demás elementos de jardinería permeables, que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.
6. Las cubiertas sobre construcciones deportivas, piscinas etc. fijas computarán a los efectos de ocupación. No así las desplegables o telescópicas de temporada.

6.2.12. Medición de separación a linderos (retranqueos)

1. Los retranqueos son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela y las líneas de la edificación.
2. Las escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a las terrazas de planta baja podrán desarrollarse en la zona de retranqueo.
3. Los elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras etc. podrán situarse en la zona de retranqueo. Las pérgolas podrán cubrirse con techo vegetal, incluido el brezo, siempre que su altura no supere la máxima permitida para los cerramientos.
4. Excepcionalmente podrán situarse en la zona de retranqueo o adosados a los cerramientos o a las fachadas del edificio, elementos vinculados a las instalaciones de las edificaciones, tales como depósitos de almacenamiento de combustible, siempre que respeten la Normativa específica del tipo de instalación y no superen la altura máxima permitida para el cerramiento.
5. A las instalaciones deportivas “ no cubiertas” o cubiertas con elementos telescópicos desplegados, tales como piscinas, pistas de tenis, etc. no se les exigirá el retranqueo de la edificación principal, siempre que no sobresalgan de la rasante máxima permitida y que la altura del cerramiento no incumpla la presente normativa.
6. La edificación, totalmente subterránea destinada a garaje no estará sujeta a los retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante, debiendo cumplir el resto de las condiciones urbanísticas.

6.2.13. Chaflanes.

Los chaflanes señalados en los planos de alineaciones cumplirán con las siguientes características:

- *Chaflán recto*, que estará formado por una línea recta perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales. El chaflán mínimo admitido será de cinco (5) metros.

- *Rotonda* que, en los casos que determine el Ayuntamiento a propuesta de los Servicios Técnicos municipales, se podrá construir estando constituida por una circunferencia tangente a las alineaciones oficiales y al chaflán recto definido en el apartado anterior

6.2.14. Movimientos de tierras

1. Las edificaciones se proyectaran teniendo en cuenta las rasantes oficiales y la topografía natural del terreno.
2. No podrá alterarse la configuración del terreno salvo los ajustes necesarios para su regularización y contacto con la nueva edificación, manteniendo básicamente los niveles del terreno natural.
3. El Ayuntamiento podrá autorizar rellenos sobre el nivel natural del terreno de no más de un metro, siempre que esto no suponga perjuicios a las fincas colindantes, tales como empujes del terreno, drenaje de aguas, etc. en cuyo caso deberán quedar resueltos estos previamente al relleno. Estos rellenos tendrán por objeto únicamente la nivelación del terreno para mejor aprovechamiento de las zonas libres de la edificación. En este caso los cerramientos con las parcelas colindantes o el viario público o privado, se ajustaran a las presentes ordenanzas, debiéndose tomar como cota de referencia para fijar la altura máxima, la del terreno natural, sin perjuicio de que por voluntad del colindante, se acepte como cota de referencia del cerramiento la resultante después del relleno, en beneficio de la seguridad y evitación de vistas.
4. De la modificación de niveles del terreno, en ningún caso podrá deducirse un aumento en el aprovechamiento máximo permitido.

6.2.15. Tipología de edificación

Las definiciones y limitaciones correspondientes a los diferentes tipos de edificación que se prevén en las Ordenanzas serán, en conformidad con lo estipulado en las Normas Urbanísticas, las siguientes:

Tipos de edificación:

1. Edificación en manzana cerrada (MC)
2. Edificación en bloques abiertos (BA)
3. Edificación en fila (FL)
4. Edificación aislada (AS)
5. Edificación Industrial (IN)
6. Tipos no especificados

Las características de estos tipos de edificación, serán las siguientes:

1. Edificación en manzana cerrada (MC).

Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser manzana cerrada completa en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie exceptuando los patios de parcela o, manzana cerrada con patio de

manzana, en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores.

Su fondo edificable no será superior a 12 metros.

Patios de manzana. Se definirán en las manzanas unas alineaciones interiores con el fondo edificable de 12 metros para la creación de patios de manzana cuyo ancho mínimo será de 8 metros. Cualquier patio que tenga dimensiones inferiores a ésta tendrá la consideración de patio de parcela, debiendo cumplir las dimensiones definidas para este último. A estos Patios de manzana, una vez definidos, podrán abrirse huecos siempre que la parcela tenga un fondo superior a 15 metros.

Patios de parcela. En cualquier caso, podrán abrirse patios de parcela cuya dimensión mínima en cualquier dirección será de 4 metros.

Ocupación de planta baja. La planta baja podrá ocupar los patios de manzana y parcela hasta un fondo máximo edificable respecto a la alineación exterior de 20 metros y con destino o uso no residencial.

Construcciones subterráneas. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que su destino sea exclusivamente para instalaciones propias del edificio, almacenes anejos a locales de planta baja o para garaje-aparcamiento.

La edificación en planta baja no podrá retranquearse, en ningún caso, respecto a la alineación exterior, excepto en aquellos casos en que el Ayuntamiento autorice soportales. La edificación podrá retranquearse en plantas superiores respecto de la alineación oficial, siempre que se oculten las medianerías de los predios laterales colindantes, que no se sobrepase la altura permitida y que la relación entre la profundidad del retranqueo y la longitud del mismo no sea superior a 1/3, y no se sobrepase el fondo máximo edificable fijado en párrafos anteriores.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45° podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumblera no será superior a 5 m. La superficie mencionada solamente podrá vincularse a las viviendas de la planta inferior, o a trasteros no computables vinculados registralmente a las viviendas, cuyo número máximo será igual o superior en dos al número de viviendas a las que sirvan, con superficie no mayor de 5 m², por unidad, o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

2. Edificación en bloques abiertos (B.A.)

Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 5,00 metros, salvo que la planta baja se destine a locales comerciales, en cuyo caso dicho retranqueo podrá ser de 3,00 metros como mínimo.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de tres metros, debiendo además guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media la altura.

La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

- a) Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro, tenga en planta una longitud inferior a 12 metros.
- b) De los bloques a linderos con otras parcelas.

La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando en la ordenación conjunta se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta Ordenanza.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente a los del de mayor altura, a excepción de aquellos casos en que, por su orientación o uso que no sea el de vivienda, cultural, hotelero y sanitario con enfermería, fuera admisible aplicar la del bloque más bajo.

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a seis metros ni a tres metros de los linderos.

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar de 100 metros lineales.

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de veinte metros. No obstante, podrá admitirse mayores dimensiones en edificios aislados cuando la longitud o el ancho no superen los 30 metros. En bloques con patios cerrados el ancho máximo será de 30 metros.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45° podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 m. La superficie mencionada solamente podrá vincularse a las viviendas de la planta inferior, o a trasteros no computables vinculados registralmente a las viviendas cuyo número máximo será igual o superior en dos al número de viviendas a las que sirvan, con superficie no mayor de 5 m², por unidad, o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

3. Edificación en fila (F.L.)

Son aquellas que aun ocupando parcelas independientes comparten la superficie de sus medianerías con las viviendas colindantes formando desarrollos lineales.

Para el desarrollo de actuaciones en esta tipología será preceptiva la presentación simultánea de la solicitud de licencia de edificación y la Parcelación correspondiente.

Distancia de la edificación a los linderos:

- . A la alineación exterior: mínimo 3 metros.
- . A los linderos laterales, en las viviendas finales de fila, mínimo 3 metros.
- . Al testero de la finca, mínimo 8 metros

En el caso de crearse pasos o calles particulares de acceso a las edificaciones, quedando por tanto las filas de viviendas alineadas transversalmente a la vía pública, los retranqueos al testero de la parcela original y al lateral que se convierta en testero de las nuevas parcelas, será en ambos casos de 8 metros, siendo el retranqueo al resto de linderos como mínimo de 3,00 metros, y garantizándose en cualquier caso la accesibilidad de los servicios de urgencia y de extinción de incendios.

Las parcelas que tengan alineación a dos calles opuestas, se admitirá para el caso de filas de 2 viviendas sustituir el adosamiento lateral de estas por el adosamiento del lado opuesto a la fachada (testero), respetando en ese caso cada una de ellas la separación de 8 metros a la alineación oficial de cada calle y de 3 metros al resto de linderos.

Para parcelas cuyo fondo no permita los retranqueos exigidos para edificaciones en fila, se admitirá para filas de 2 viviendas, intercambiar el retranqueo al testero de la parcela, fijado en 8 metros, por otro de 3 metros, dejando en ese caso retranqueos laterales de cada una de las viviendas, no inferiores a 8 metros.

En cualquier caso para filas de 2 viviendas, los retranqueos mínimos señalados respecto a la alineación exterior y respecto al fondo de la parcela podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de la calle el correspondiente al fondo, y en el fondo el correspondiente a la calle.

En el caso de disponerse varias filas de viviendas, la distancia entre filas de edificación será como mínimo de 11 metros.

La longitud mínima de una fila o hilera será de 2 viviendas.

La longitud máxima de una fila o hilera será de 8 viviendas y/o 65,00 metros.

El frente mínimo de cada vivienda será de 6,00 m., salvo las finales de fila, ya que cuentan con la fachada lateral exterior.

Podrán agruparse varias parcelas formando una común, siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la parcela mínima exigible.

Todos los retranqueos señalados se medirán a partir de los cuerpos volados, terrazas etc., cuando estos existan, salvo aleros de cubierta siempre que éstos sean iguales o inferiores a 1,00 m.

Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen más de 3,00 m., de la misma y consten únicamente de planta baja. Estas edificaciones computaran a los efectos de edificabilidad y ocupación máximas permitidas.

La construcción de estos garajes deberán guardar una separación a los linderos de 3 metros. No obstante se podrá eximir de cumplir la separación mínima en los siguientes casos:

- a) Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse estos.
- b) Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45° podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 m.

4. Edificación aislada (A.S.)

Tipología de edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente.

Separación a los linderos:

CATEGORÍA	ALINEACIÓN EXTERIOR	LATERAL Y FONDO
I	10,00	7,00
II	8,00	5,00
III	5,00	3,00

Los retranqueos mínimos señalados respecto a la alineación exterior y respecto al fondo de la parcela podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de la calle el correspondiente al fondo, y en el fondo el correspondiente a la calle.

Podrán construirse en la categoría (I) edificaciones auxiliares de una sola planta separándose de los linderos una distancia no inferior a 3 metros, pudiéndose situar sobre la alineación exterior con destino a pabellones de vigilancia.

En la categoría (III) las edificaciones podrán adosarse a uno o más linderos interiores de la parcela, constituyendo viviendas unifamiliares pareadas siempre que se solicite la autorización de construcción para todas en un mismo proyecto y se construyan simultáneamente.

Podrán agruparse varias parcelas formando una común, siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la parcela mínima.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45° podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 m.

Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen más de un cuarto de la fachada y como máximo 6 metros y consten únicamente de planta baja. Estas edificaciones computarán a los efectos de edificabilidad y ocupación máximas permitidas.

La construcción de estos garajes deberá guardar una separación a los linderos laterales de 3 metros. No obstante se podrá eximir de cumplir la separación mínima en los siguientes casos:

- a) Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse estos.
- b) Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

5. Edificación industrial (IN)

Se define como tal la edificación del tipo usual en las instalaciones industriales.

6.2.16. **Edificios fuera de ordenación**

En los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como las obras parciales de

consolidación, modernización y mejora, por no estar prevista su demolición. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de las presentes Normas en lo que resulten de posible aplicación.

Las construcciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General podrán seguir siendo utilizadas para los usos para las que fueron autorizadas, aunque resultaren disconformes con la nueva regulación de usos, salvo que aquéllas hubieran de ser demolidas. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.

Podrán solicitarse obras de ampliación y mejora de las edificaciones siempre que concurran las siguientes condiciones:

1. Que no se hayan superados los índices de edificabilidad, ocupación y altura con las edificaciones que existan sobre la parcela que se pretende actuar.
2. Que las reformas y ampliaciones que se pretenden realizar, respeten en todo momento las presentes Ordenanzas, es decir, que no sobrepasen junto con las construcciones existentes, los índices máximos permitidos de edificabilidad, ocupación y altura, a la vez que guarden los retranqueos mínimos exigidos para la Tipología de aplicación.
3. Que con la actuación no se aumenten las unidades de vivienda existentes sobre la parcela.
4. Que la parcela no se encuentre incluida en Unidad de Actuación alguna en desarrollo del Planeamiento, esté prevista su expropiación o se propongan por el planeamiento nuevas alineaciones que puedan afectar a la parcela. En este caso sería posible la regularización previa de las alineaciones, adaptándolas a lo previsto por el planeamiento.
5. Que las construcciones existentes no hayan sido objeto de expediente de Infracción Urbanística alguno y en caso contrario que éste haya sido resuelto favorablemente con la restitución de la normalidad urbanística.
6. Que las edificaciones existentes no supongan una desviación tipológica completa dentro de la zona donde se ubiquen y por tanto el Ayuntamiento considere inoportuna la actuación pretendida.
7. En los supuestos de demolición total o demolición parcial para reconstrucción total, las zonas reconstruidas deberán adaptarse a los usos y determinaciones fijadas por las presentes Normas, no pudiendo reconstruirse a su estado original, las edificaciones que no las cumplan.

Si se cumplen las condiciones anteriormente expuestas, se podrá tramitar la correspondiente licencia de obras.

Las construcciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General podrán seguir siendo utilizadas para los usos para las que fueron autorizadas, aunque resultaren disconformes con la nueva regulación de usos, salvo que aquéllas hubieran de ser demolidas.

Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso, sin embargo se podrán realizar actuaciones puntuales con objeto de adaptar las medidas de Seguridad e Higiene a la reglamentación específica.

CONDICIONES SUPLEMENTARIAS DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

6.2.17. Cubiertas en patios

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubreción que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

6.2.18. Condiciones de ventilación y evacuación

Se permitirán las chimeneas de ventilación de aseos y cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, y garajes. Salvo las destinadas a ventilación de aseos y cuartos de baño, el resto sólo podrán utilizarse para su uso, con exclusión de cualquier otro.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aun con carácter provisional.

a) La evacuación de gases, vapores, humos o polvos producidos en los procesos industriales, deberá efectuarse a través de chimeneas exclusivas y adecuadas, que cumplan el R.P.I. de la C.A.M. (Decreto 341/1.999), o reglamento que le sustituya, y cuya desembocadura sobrepasará al menos en un (1) metro la altura del edificio propio y también de los próximos, sean o no colindantes, situados en un radio de quince (15) metros.

b) 1. La evacuación forzada del aire se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos (2) metros, medidos entre los puntos más próximos, de cualquier hueco de ventana situada al mismo o superior nivel en plano vertical, sea o no este plano del mismo paramento.

En el supuesto de que entre el punto de salida de aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos dos (2) metros de longitud y ochenta (80) centímetros de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que formen el recorrido más corto de todos los posibles entre el punto de evacuación, el borde del obstáculo y la ventana afectada.

b) 2. Si el volumen de aire está comprendido entre 0,2 y un (1) metro cúbico por segundo, el punto de evacuación distará, como mínimo, dos metros y medio (2,5) de cualquier ventana situada en su mismo paramento a nivel superior y dos (2) metros, si se halla al mismo nivel. Asimismo, la distancia entre la evacuación y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de tres metros y medio (3,5), excepto cuando se trate de fachadas distintas que formen un ángulo de 180°. Si la salida se hallase situada en fachadas exteriores que tengan zonas transitables a una distancia inferior a tres metros y medio (3,5) la altura mínima sobre la acera será

de dos metros y medio (2,5) y estará provista de una rejilla de 45º de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.

En el supuesto de que, entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima, se interponga un obstáculo de, al menos, dos (2) metros de longitud y de ochenta (80) centímetros de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que formarán el recorrido más corto de los posibles entre el punto de evacuación, el borde del obstáculo y la ventana más próxima.

b) 3. Como excepción, cuando se trate de ventanas que den a locales de tránsito, permanencia de público, escaleras o similares y, siempre que el volumen de evacuación sea inferior a un (1) metro cúbico por segundo, la distancia entre el punto de evacuación y dichas ventanas deberá ser como mínimo de un (1) metro.

b) 4. Para volúmenes de aire superiores a un (1) metro cúbico por segundo, la evacuación se hará siempre a través de chimeneas exclusivas cuya altura supere, al menos, en un (1) metro la altura del edificio propio y de los existentes, sean o no colindantes, en un radio de quince (15) metros.

Adicionalmente y, de acuerdo con la Orden 1187/1.998 de la Comunidad de Madrid, las evacuaciones procedentes de torres de refrigeración y condensadores evaporativos, se hallarán, al menos, a dos (2) metros por encima de cualquier zona de tránsito o estancia de público en un radio de diez (10) metros.

b) 5. Todo lo antedicho será aplicable para cualquier aparato de climatización que, aún no evacuando necesariamente aire interior, produzca calentamiento del caudal de aire exterior recirculado.

b) 6. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación deberá disponer de un sistema de recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

c) Cuando las diferentes salidas al exterior, procedentes de ventilación o climatización de un local o actividad, disten entre sí más de cinco (5) metros se considerarán independientes. También será así cuando se hallen en distintos paramentos verticales que formen un ángulo convexo superior a 180º.

d) La evacuación a la atmósfera de gases, polvos, etc., generados por actividades industriales, se hará a través de chimeneas que cumplan las especificaciones de la Orden Ministerial de 18 de octubre de 1.976 sobre Prevención de la Contaminación Industrial de la Atmósfera, o legislación que la sustituya, bien en general o para actividades específicas.

e) En todo local no destinado a vivienda se preverán chimeneas exclusivas y adecuadas que cumplan el R.P.I. de la Comunidad de Madrid (Decreto 341/1.999), o reglamentación que lo sustituya y cuya desembocadura, sobrepasará, al menos, en un (1) metro, la altura del propio edificio y también la de los próximos, sean o no colindantes, en un radio de quince (15) metros.

Dichas chimeneas tendrán un diámetro mínimo de treinta (30) centímetros y, se preverán en proporción de una (1) por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil.

Con independencia de las chimeneas citadas, deberá dotarse, a los locales, de ventilaciones independientes de baños y aseos

6.2.19. Condiciones de los locales

a) ASEOS.

1. Los locales, excepto los regulados por su uso específico, dispondrán, como mínimo, de los siguientes servicios sanitarios:

Hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada trescientos (300) metros cuadrados adicionales o fracción superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo más, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Todos ellos dispondrán de la ventilación correspondiente.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

b) ALTURA LIBRE

1. La altura libre mínima de suelo a techo o falso techo de un local, para cualquier uso, será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50), excepto en aseos, zonas de servicio y almacenes, en los que la altura libre puede reducirse a dos metros veinte centímetros (2,20). Dicha altura libre deberá ser incrementada cuando la normativa sectorial del uso correspondiente así lo requiera.

La altura libre de pisos, en locales comerciales o industriales de nueva construcción, será, como mínimo, de tres (3) metros.

3. En edificios que no sean de nueva construcción y que dispongan de usos anteriormente establecidos y debidamente legalizados, se podrá respetar la altura anteriormente autorizada, siempre que se dé cumplimiento a la normativa sectorial en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Asimismo se podrán autorizar en dichos locales, los cambios de uso, dentro de los permitidos para la zona por el Plan General.

c) AISLAMIENTOS.

Con independencia del cumplimiento de la Reglamentación vigente en materia de ruidos de la Comunidad de Madrid o de las Ordenanzas de Medio Ambiente que fueren aprobadas, todos los locales en los que se solicite la instalación de actividades que generen niveles de ruido superiores a setenta (70dbA) deberán contar con un aislamiento mínimo de sesenta (60dbA) en los paramentos que los separen de usos residenciales o vivideros. Aquellos que dispongan de aparatos

reproductores de sonido deberán contar con un aislamiento mínimo de setenta (70dbA) en los paramentos que los separen de usos residenciales o vivideros.

Los locales de reunión que dispongan en sus instalaciones de equipos reproductores de sonido deberán contar, además, con accesos dotados de interposición de vestíbulos previos en los que las puertas queden con sus áreas barridas a una distancia igual o superior a cincuenta (50) centímetros y estén dotadas de cierre automático. Estas actividades deberán disponer de limitador acústico en los equipos de sonido que permanezcan enclavados a un máximo de ochenta (80dbA).

6.2.20. Cubos de basura

Todo edificio dispondrá de un recinto de dimensiones adecuadas al servicio y con fácil acceso, dotado de ventilación, agua corriente y sumidero, destinado para los cubos de basura de los ocupantes, con capacidad mínima para un contenedor normalizado de 240 litros, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

6.2.21. Servicio de cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

6.2.22. Entrantes, salientes y vuelos.

Los voladizos sobre las vías públicas o privadas se permitirán en las siguientes condiciones:

1. Cuerpos de edificación cerrados

Permitidos únicamente en calles de ancho igual o mayor de 10,00 m.

Saliente de la línea de fachada no mayor del 7% del ancho de calle, con un máximo de 1,20 metros.

Longitud libre con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor de dos veces el vuelo y como mínimo 60 cm.

2. Balcones o voladizos abiertos

Permitidos en todas las calles.

Saliente de la línea de fachada no mayor del 7% del ancho de la calle, con un máximo de 1,00 metro.

Longitud libre con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor de 0,60 metros.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,50 m, sobre el nivel de la acera (en marquesinas esta altura será de 2,50 m y el saliente deberá quedar remetido 0,20 m, como mínimo de la vertical de la línea del bordillo existente o previsto).

Los aleros no superiores a un metro, no se considerarán cuerpos volados, ni cerrados ni abiertos.

6.2.23. Pasajes comerciales

Se permitirán pasajes comerciales sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
2. Su ancho no será inferior a 5 metros.
3. Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a la calle.

6.2.24. Vallado de solares y parcelas

En beneficio del ornato público, los propietarios de solares y parcelas edificadas o no, tendrán la obligación de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cercados y con cierre adecuado en sus portales de acceso, con arreglo a las siguientes normas:

1. Solares no edificados:

Tendrán una altura de dos metros en todo su perímetro de forma que no sea viable su interior desde la vía pública.

2. Parcelas edificadas:

La altura del cerramiento de fachada a calle será de 2,50 m de los que entre 0,50 y 1,50 como mínimo y máximo serán ciegos y el resto se permitirá con elementos diáfanos o cerrados con especies vegetales adecuadas, incluido el brezo. El resto de los linderos podrá tener un cerramiento ciego de altura máxima 2,50 m.

3. Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la vía pública, para el cierre la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.
4. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca las alturas anteriores.
5. Se admitirán cerramientos para instalaciones deportivas no cubiertas tales como piscinas, pistas de tenis, etc., que superen los 2,50 m de altura a base de mallas ligeras que permitan la visibilidad y el soleamiento a su través, siendo condición indispensable el consentimiento explícito de los colindantes afectados o del Ayuntamiento si es terreno público o viario.

6.2.25. Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,60 m, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.
2. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.
3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

6.2.26. Condiciones estéticas

1. Con carácter general, el Ayuntamiento, por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime conveniente para el mejor ornamento de la ciudad.
2. Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubierta de balcones, terrazas, etc., así como cualquier cuerpo volado que en el proyecto original no hubiera aparecido como cerrado, salvo que se actúe para todo el ámbito del edificio, aportándose una solución global que defina la nueva composición de fachadas y utilización de materiales y que cumpla el resto de condiciones urbanísticas admisibles en relación con la edificabilidad, ocupación, retranqueos, etc.
3. Las Normas particulares de los Planes Parciales que se redacten podrán contener condiciones estéticas específicas.
4. Composición de fachadas y edificios.- Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas, será libre la composición de las fachadas de edificios, excepto cuando radiquen en calles, manzanas o sectores de la ciudad para los que exista, debidamente aprobada, una norma especial obligatoria, o bien cuando se actúe sobre edificios o conjuntos de viviendas que formen parte de un proyecto unitario, en cuyo caso deberán armonizarse las soluciones y materiales atendiendo a lo preexistente.

En todo caso, se recomienda la armonización del edificio con el ambiente circundante.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia o proyecto de edificio que, por su composición, colores o formas estridentes estuvieran, a su juicio, notoriamente faltos de armonía con el ambiente en que se pretende situar.

5. Ornato de edificios. Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares, el conservar en decoroso estado las fachadas de los edificios así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio, debiendo consentir la propiedad del edificio o solar colindante la ejecución de dichas obras sus reparaciones.

Los áticos, cajas de escaleras y ascensores y en general toda la edificación situada por encima de la altura reguladora deberá ser tratada en armonía con la fachada empleando colores y materiales similares.

Tampoco podrán ser visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase, aparatos de climatización, antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas, salvo que así lo disponga la normativa sectorial o se estudien soluciones para su integración en la fachada.

Los espacios de retranqueo, tanto respecto a vía pública como a medianeras, las terrazas, galerías y cubiertas, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

6. Anuncios y rótulos.- En cada edificio sólo podrá instalarse un anuncio o rótulo, luminoso o no, por fachada a partir de los 3,50 m de altura sobre el pavimento de la acera, salvo que en el edificio esté ya prevista la decorosa situación de los mismos, con carácter de rótulo general del conjunto del edificio.

Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a barandas o balcones.

Entre los 2,50 y 3,50 m de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada, en su caso, queda libre la colocación de anuncios o rótulos, luminosos o no, y sus elementos de sujeción, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que no sobresalga más de 0,15 m del plano de fachada.
- b) No exceda su longitud, en dirección paralela a la fachada la anchura del establecimiento que se anuncia.
- c) Ni en su composición, forma o colores, puedan tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.

No obstante lo dispuesto en los párrafos precedentes, la Corporación podrá denegar la instalación de anuncios o rótulos, cuando por su contenido, forma, color o situación, puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar al decoro público.

7. Marquesina.- Las marquesinas, tanto si son comerciales como decorativas podrán tener un vuelo máximo de 1,50 m y no superior a un décimo del ancho de la vía pública, a partir de la alineación oficial de la calle. No podrán colocarse a una altura inferior a 2,50 m sobre la rasante de la acera, medidos desde su plano inferior en el punto más desfavorable; su contorno deberá estar situado a distancia superior a 80 centímetros de cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de acera. No podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin aceras.
8. Faroles.- La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:
 - a) En vías con aceras. No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2,50 m sobre el pavimento de la acera.

- Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de 0,40 m. de la alineación de fachadas y su extremo más saliente diste como mínimo 0,80 m de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.
- b) Vías sin acera. Sólo podrán autorizarse por encima de los cuatro metros de altura, y siempre que no sobresalgan más de 0,40 m de la alineación de fachadas.
9. Instalaciones en fachadas.- Toda la instalación en un edificio de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrán sobresalir del paramento exterior de fachada y deberán situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma.
- Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio, a la red de evacuación, prohibiéndose expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacuen a la vía pública, salvo los casos de locales en planta baja debidamente justificados y autorizados.
10. Toldos.- Los toldos plegables, o enrollables, tanto si son fijos como desmontables no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas lindantes con vías públicas en que no exista acera. En las que exista acera podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus funciones, no sea superior a 1,50 m y no exceda de un décimo del ancho de la vía pública.
- Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgante en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,50 m sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.
- Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0,20 m de los voladizos permitidos. Los que se instalen en las plantas de áticos no podrán sobresalir del plano de fachada. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones, terrazas o ventanas del edificio de que se trate y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, de coloridos y dibujos.
11. Alteraciones de las fachadas de edificios construidos.- En los edificios construidos y en construcción no se permitirá la modificación de un elemento de la fachada si no se garantiza la simultánea modificación de todos lo similares del edificio, de modo que no se altere la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica.
12. Protección de arbolado.- En las zonas de aplicación de estas ordenanzas, será obligatorio conservar, en las más amplias cuantías posibles, el arbolado existente y reponer dicho arbolado cuando sea imprescindible suprimirlo.

En dichas zonas al solicitar licencia será obligatorio señalar el arbolado existente sobre el plano topográfico y en los planos del proyecto definir el arbolado que se conserva y el que se repone.

13. Carteles publicitarios.- En las áreas de protección forestal o de interés paisajístico previstas en el suelo no urbanizable se prohíbe la instalación de carteles destinados a publicidad comercial.

Fuera de estas áreas y por motivos de defensa del paisaje, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de instalaciones de los mismos en un sector concreto del término municipal, delimitado de antemano de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.

La regulación de carteles, vallas y publicidad atenderá a la Normativa sectorial y a la específica que a los efectos apruebe el Ayuntamiento.

14. Instalación de Terrazas y Veladores.- El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de la Normativa complementaria sobre la instalación de terrazas y veladores dentro del Municipio.

15. Servicio de Comunicaciones en los edificios.

Todos los edificios en que así lo requiera la legislación y reglamentación vigente en la materia se diseñarán con previsión de acometida y red interior de instalación telefónica y de las demás instalaciones de telecomunicación (televisión, radio y telefonía) previsibles de acuerdo con lo establecido en la citada legislación.

Las antenas de recepción de señales, cuando se instalen, se emplazarán en los puntos del edificio que causen menor impacto visual. Cuando se sitúen en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas debidamente justificadas lo hagan imprescindible y así Lo autorice el Ayuntamiento.

Queda prohibida la instalación de antenas individuales en las fachadas de los edificios.

SECCIÓN 3ª . TIPOS DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

6.3.1. Clases de obras de edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

1. Obras en los edificios
2. Obras de demolición
3. Obras de nueva edificación

6.3.2. Obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse en modo individual o asociadas entre sí:

1. Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
2. Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
3. Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
4. Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.
5. Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- a) Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la

superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto de las condiciones establecidas por estas Normas y de los aprovechamientos máximos permitidos.

- b) Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo; en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obras de reestructuración podrán comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.
6. Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramiento mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.)

6.3.3. Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

1. Demolición total
2. Demolición parcial

6.3.4. Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

1. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
2. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
3. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
4. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

6.3.5. Condiciones comunes de los proyectos de edificación

Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las

obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra, así como la documentación y autorizaciones de los organismos reguladores en la materia o actividad.

6.3.6. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación complementaria que a continuación se señala:

1. Obras de restauración:

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado final de la restauración proyectada.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

2. Obras de conservación o mantenimiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

4. Obras de acondicionamiento de reestructuración:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

5. Obras exteriores

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exterior del edificio.
- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

6.3.7. Documentación específica de los proyectos de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

6.3.8. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva planta

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Las construcciones prefabricadas, viviendas, naves, piscinas, etc. requerirán para su tramitación, el proyecto técnico que contenga la misma documentación exigible a las de construcción convencional y de acuerdo con el artículo 6.3.5. de las presentes Ordenanzas.

4. Obras de ampliación

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

SECCIÓN 4ª . CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

6.4.1. Definición

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

6.4.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeron obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
2. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.

6.4.3. Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La situación de los accesos permitirá el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de vehículos de emergencia establecidos en la normativa sectorial específica.

3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

6.4.4. Señalización

1. Señalización de finca.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

2. Señalización en los edificios.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salida y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

6.4.5. Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

6.4.6. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

6.4.7. Portales

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El ancho del hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

6.4.8. Distribuidores de acceso

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

6.4.9. Escaleras

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

Todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrán tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos diez centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en planta bajo rasante, y los de planta baja y primera cuando éstas se encuentren dedicadas a usos terciarios, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación, de al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificio de hasta cuatro plantas se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en

planta de iluminación del lucernario, será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos.

En escaleras con iluminación cenital la dimensión del ojo de escalera, que en este caso será obligatorio, tendrá como mínimo 0,80 metros.

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

6.4.10. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

6.4.11. Acceso a cubierta

Todo edificio tendrá una salida fácil del tejado o azotea de cubierta.

6.4.12. Pabellones de vigilancia

Se permiten en línea de fachada junto a los accesos a la parcela con unas dimensiones máximas de 20 m² y una separación a linderos laterales de 3,00 m. Su altura será como máximo de una sola planta de 3 m. de altura.

6.4.13. Supresión de barreras arquitectónicas

En todas las edificaciones será de aplicación la Normativa vigente sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

6.4.14. Dotación de aparcamientos obligatorios

1. Será obligatorio el establecimiento, como mínimo del número de plazas de aparcamiento que se determinan en estas Normas para cada uso. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.
2. En el artículo de estas Normas dedicado al uso de aparcamiento y garajes en los edificios se regulan las excepciones a la obligatoriedad contenida en el punto anterior.
3. Tampoco será obligatoria la instalación de aparcamientos en las obras de reforma de edificios existentes, y en las de ampliación cuando ésta no exceda de un 25% sobre lo ya construido.

6.4.15. Condiciones especiales para locales con estancia de automóviles

En los destinos a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

1. Constructivas:
 - a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego, según establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI y

R.P.I. de la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores

- b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con locales destinados a otros usos, según establecen la NBE-CPI y el R.P.I. de la Comunidad de Madrid.

2. De ventilación

Para evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de un sistema adecuado de ventilación que puede ser natural o forzada.

2.1. Se admitirá la ventilación natural como sistema único solamente cuando se trate de garajes situados en plantas sobre rasante, en cuyo caso la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo, y se dará cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, o normativa equivalente.

- a) La ventilación natural se hará por patios o chimeneas para su uso exclusivo, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima del edificio, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie útil del local, situándose un hueco, al menos, en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local.
- c) En garajes en edificio exclusivo o en los de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados situados sobre rasante, podrá efectuarse la ventilación natural mediante huecos abiertos a fachada o a patio si este supera los veinticinco (25) metros cuadrados de superficie en planta y no estuviera cubierto. Dichos huecos guardarán una distancia mínima de tres (3) metros a otros huecos de uso diferente y tendrán en conjunto una superficie equivalente a la definida en el apartado anterior.

2.2. En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El sistema garantizará un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de siete (7) renovaciones por hora.
- b) Cada planta estará servida, al menos, por dos equipos de ventilación independientes.

c) La instalación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono con, al menos, un detector por cada trescientos (300) metros cuadrados y se diseñará de forma que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono superior a 50 ppm, para lo que ningún punto del local quedará a una distancia superior a doce (12) metros de una rejilla de aspiración. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso y preferiblemente fuera del garaje.

d) La emisión de gases al exterior se hará por chimeneas exclusivas y adecuadas que cumplan el R.P.I. de la Comunidad de Madrid (Decreto 341/1.999) o reglamento que le sustituya y cuya desembocadura sobrepasará al menos en un (1) metro la altura del propio edificio y también la de los próximos, sean o no colindantes, situados en un radio de quince (15) metros y, si desemboca en lugares de uso y acceso público tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros cincuenta centímetros (2,50)

La ventilación regulada en este artículo se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio que deberá cumplir con su normativa específica.

3. En los medios de iluminación:

- a) La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento exigirá la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de garaje, en cumplimiento de la NBE-CPI vigente y del Reglamento de Prevención de incendios de la Comunidad de Madrid..
- b) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

4. Dotaciones de prevención:

- a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de seis (6) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco, de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción, situándose uno de ellos junto a la puerta de acceso y el resto a una distancia no superior a 15 metros entre ellos. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad.
- b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirá al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una

chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Los locales de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio de Incendios.

d) En ordenaciones de vivienda unifamiliar cuando la calle común de acceso a garajes individuales esté descubiertas en el 50% de su superficie se considerarán como garajes independientes, siempre que dispongan de puertas que los independicen.

En otro caso se considerará la superficie total del conjunto de calle y garajes como un todo a efectos de cumplimiento de estas Normas Urbanísticas.

5. Red de saneamiento.

Todos los locales previstos para estancia de automóviles deberán disponer de un decantador o separador de grasas y lodos antes de acometer a la red general de saneamiento.

6.4.16. Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI vigente de condiciones de protección de incendios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado, en especial el Reglamento de Prevención de incendios de la Comunidad de Madrid.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego, y de acuerdo con la normativa específica de aplicación.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación de su uso y el cierre de la instalación.

6.4.17. Prevención contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La

instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

6.4.18. Prevención de las caídas

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras a nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar al antepecho, o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros. El bastidor inferior, si lo hubiese no estará a más de cinco (5) cm del nivel del pavimento.

CAPÍTULO 7º. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES

7.1.1. Definición

Las condiciones generales de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

A tal efecto se establece el siguiente cuadro de usos, clases y categorías de los mismos. Se definen los usos principales, compatibles y prohibidos o excluyentes:

1. Usos principales: los que predominan sobre los demás en cantidad y calidad, dando sus características al ámbito que se aplican.
2. Usos tolerados o compatibles: aquellos que se admiten en el ámbito considerado en proporción siempre inferior a la del uso principal con el que son compatibles.
3. Usos prohibidos: los que se consideran incompatibles con el dominante dentro del ámbito considerado.

USOS	CLASES	CATEGORÍAS
RESIDENCIAL		
	A.- VIVIENDA	1.- UNIFAMILIAR 2.- COLECTIVA
	B.- RESIDENCIAL COMUNITARIA	
INDUSTRIAL		
	A.- PRODUCCIÓN INDUSTRIAL	
	B.- ALMACENAJE Y COMER. MAYORISTA	
	C.- REPARACIÓN, TRANSF. PRODUC. CONSUMO	
	D.- PROD. ARTESANAL Y OFICIOS ARTÍSTICOS	
	E.- TALLERES DOMÉSTICOS	
TERCIARIO		
	A.- HOSPEDAJE	
	B.- COMERCIO	1.- LOCAL COMERCIAL 2.- AGRUPACIÓN COMERCIAL 3.- GRANDES SUP. COMERCIALES
	C.- OFICINAS	1.- SERV. ADMINISTRATIVOS 2.- OFICINAS PRIVADAS 3.- DESPACHOS PROFESIÓN
	D.- SALAS DE REUNIÓN	
	E.- RESTAURACIÓN	
EQUIPAMIENTOS		
	A.- DOTACIONAL	1.- EDUCACIÓN 2.- CULTURA 3.- SALUD Y BIENESTAR SOCIAL 4.- DEPORTE Y OCIO 5.- RELIGIOSO
	B.- SERVICIOS URBANOS	1.- MERC.ABAS.C.COM.BAS 2.- SERV. DE ADMINISTRACIÓN 3.- OTROS SERV. URBANOS 4.- DEFENSA 5.- CEMENTERIOS
	C.- SERVICIOS INFRA. BÁSICOS	(AGUA, TELF,ETC.)
USO DOTACIONAL PARA TRANSPORTE Y COMUNICACIONES		
		1.- RED VIARIA 2.- RED FERROVIARIA
USO DOTACIONAL DE GARAJE- APARCAMIENTO		
DOTACIONES DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS		

7.1.2. Aplicación

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

4. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

7.1.3. Destino de los usos

1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Servicios Terciarios
- d) Equipamientos

2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Dotación para el transporte-comunicaciones
- b) Dotación de parques y jardines
- c) Dotación de servicios infraestructurales

7.1.4. Ventilación e iluminación

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, podrán ser sustituidos por medios artificiales.

7.1.5. Locales en sótano

1. Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.

2. A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

7.1.6. Diferentes usos en un mismo edificio

1. Cuando el uso principal está acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

7.1.7. Actividades permisibles

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza fuesen inocuas o por aplicación de las medidas correspondientes adecuadas, resultaran admisibles según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

SUBSECCIÓN 2º. USO RESIDENCIAL

7.2.1. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

1. Viviendas en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
2. Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con algún acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

- Vivienda con Protección Públicas: cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
- Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de protección por la Administración.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

7.2.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.
2. Las Viviendas con Protección Pública estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la Administración la regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

7.2.3. Vivienda exterior

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y, al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el art. 6.2.14.
2. Tendrá la condición de espacio libre privado en contacto con la vía pública, a los efectos del apartado 1. anterior aquél que se comunique con ella mediante un paso cubierto o descubierto de al menos 5,00 m de anchura y 3,00 m de altura en toda su longitud que permite el paso de vehículos de extinción de incendios y ambulancias.

7.2.4. Programa de la vivienda

1. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores ni tendedores.
3. Las diferentes piezas que compongan el programa de vivienda libre cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que trescientos (300) centímetros.

- b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que dieciséis (16) metros cuadrados, cumpliendo asimismo la condición anterior.
- c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.
- d) Cocina: tendrá una superficie no menor de seis (6) metros cuadrados.
- e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados.
- f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, doce (12) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos ochenta (280) centímetros.
- g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cincuenta (250) centímetros.
- h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de siete (7) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos (200) centímetros.
- i) Cuarto de aseo: el exigido por el programa mínimo de vivienda, tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la estancia o la cocina.
- j) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta.
- k) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que si da frente al mismo estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida. Si se utilizasen las terrazas de cubierta para este fin, deberán preservarse igualmente las vistas.
- l) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.
- m) Trasteros: se permitirá el destino a trastero de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No dedicarse a vivienda. La superficie máxima por trastero será de cinco metros cuadrados.
 - Deberán cumplir la compartimentación de la Norma contra Incendios.
 - Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas a que sirvan.
 - Su uso estará asignado a una vivienda específica o a la comunidad, o al portero de la finca.
 - Los trasteros situados bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.
- n) En todas estas dimensiones no se incluirá la superficie destinada a armarios que deberá tener un mínimo de 0,75 m² por dormitorio.
4. En el caso de viviendas sometidas al régimen de Viviendas de Protección Pública, la regulación del programa de vivienda, se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

7.2.5. Altura de los techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

7.2.6. Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de al menos una hoja de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres (203) centímetros de altura, y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

7.2.7. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, su regulación se contempla en el apartado 7.7.1. de estas Normas.

En vivienda unifamiliar, la dotación mínima será de dos plazas de aparcamiento por vivienda.

7.2.8. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

- a) Las de aplicación a la vivienda en la que se ubican.
- b) La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecida en este Capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- c) La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será como máximo igual al treinta por ciento (30%) de la superficie útil total de la vivienda en que se ubique.
- d) Su superficie será independiente del cómputo del porcentaje máximo admisible de usos compatibles con el residencial.

7.2.9. Condiciones de los talleres domésticos.

Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubiquen y se regularán por las siguientes condiciones:

- a) La vivienda en que se ubiquen respetará la superficie útil y el programa mínimo de vivienda establecidos en este Capítulo.
- b) La superficie útil destinada a taller doméstico será como máximo igual al treinta por ciento (30%) de la superficie útil total de la vivienda en que se encuentre.
- c) Su superficie será independiente del cómputo del porcentaje máximo admisible de usos compatibles con el residencial.

7.2.10. Residencia comunitaria. Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas unifamiliares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, salvo en lo dispuesto para las comunicaciones verticales, la dotación de plazas de aparcamiento y lo dispuesto en la ley de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje y la Normativa específica que regule el tipo de actividad que se desarrolle.

SUBSECCIÓN 3º. USO INDUSTRIAL

7.3.1. Definición y clases

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- A) *Producción industrial*, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa.
 - B) *Almacenaje y comercio mayorista*, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones del almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
 - C) *Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico*, que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
 - D) *Producción artesanal y oficios artísticos*, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
 - E) *Talleres domésticos*, cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
2. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento industrial, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).
 3. Todas aquellas actividades incluidas en los Anexos III y IV de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, habrán de someterse al correspondiente procedimiento de calificación ambiental según lo previsto en la misma.

7.3.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

7.3.3. Dimensiones de los locales

1. A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de

todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.
3. La altura libre de pisos será, como mínimo, de dos metros ochenta centímetros (2,80).

7.3.4. Servicios de aseo

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha, para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez, y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

7.3.5. Circulación interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

7.3.6. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

7.3.7. Ordenación de la carga y la descarga

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.
2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

7.3.8. Condiciones de los talleres domésticos.

Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubiquen y se regularán por las siguientes condiciones:

- d) La vivienda en que se ubiquen respetará la superficie útil y el programa mínimo de vivienda establecidos en este Capítulo.
- e) La superficie útil destinada a taller doméstico será como máximo igual al treinta por ciento (30%) de la superficie útil total de la vivienda en que se encuentre.
- f) Su superficie será independiente del cómputo del porcentaje máximo admisible de usos compatibles con el residencial.

SUBSECCIÓN 4º. USO DE SERVICIO TERCIARIO

7.4.1. Definición y clases

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y al establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - A) *Hospedaje*: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - B) *Comercio*: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo fuera del local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y al establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil (1.000) metros cuadrados en los no alimentarios.
2. Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galería, centros y complejos comerciales.
3. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil (1.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

- C) *Oficinas*: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transformación de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industrial, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomas, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Según el prestatario del servicio se distinguirán las siguientes categorías:

1. Servicios de la Administración, que son aquellas en la que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.
 2. Oficinas privadas, cuando es una entidad privada quien presta el servicio.
 3. Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando algunas de sus piezas.
 4. Consultorios médicos, odontológicos, oftalmológicos, centros de rehabilitación, centros de estética o similares
- D) *Salas de reunión*: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- E) *Restauración*: cuando el servicio terciario se destina a suministrar alimentos al público mediante ventas de comidas y bebidas para consumo dentro del local.
3. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento de servicio terciario, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).
 4. Todas aquellas actividades incluidas en los Anexos III y IV de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, habrán de someterse al correspondiente procedimiento de calificación ambiental según lo previsto en la misma.

7.4.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaron de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de

aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

7.4.3. Condiciones de hospedaje

1. Dimensiones

- a) Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- b) Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de viviendas señaladas en el artículo 7.2.4. para las viviendas familiares, en su apartado segundo.
- c) Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalen para las viviendas familiares.

2. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos por cada treinta (30) habitantes o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura; en todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

3. Aseos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Todos ellos dispondrán de la ventilación correspondiente.

4. Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.

7.4.4. Condiciones del comercio

1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en

los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. Circulación interior

a) En los locales comerciales de la categoría 1. definida en el artículo 7.4.1. apartado 2., todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

b) En los locales de categorías 2. y 3. los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros se dispondrá un elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos un aparato elevador, en todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

5. Altura libre de pisos

La altura libre de pisos, en edificios de uso exclusivo, será de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas.

6. Aseos

a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200)

metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Todos ellos dispondrán de la ventilación correspondiente.

b) Los aseos de uso público en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

c) Los aseos de los comercios de la categoría 2 definida en el artículo 7.4.1. apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

7. Aparcamientos

a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1 y 2 definidas en el artículo 7.4.1, apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

b) Para los comercios de la categoría 3 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

8. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

9. Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

10. Almacenaje de productos alimentarios

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados y con ventilación.

11. Grandes superficies comerciales

La concesión de la licencia para la implantación de grandes superficies comerciales dedicadas preferentemente a la alimentación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

7.4.5. Condiciones de las oficinas

1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

2. Accesos interiores

- a) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
- b) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

3. Escaleras

El número de escaleras entre cada piso será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

5. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificio de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo en los locales de sótano correspondiente al supuesto contemplado en el artículo 7.1.5.

6. Aseos

- a) Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más

o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

- b) Los aseos de uso público en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- c) En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

7. Aparcamientos

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

8. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones establecidas en el artículo 7.2.6.

9. Condiciones de los Consultorios médicos, centros de estética, etc.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 7.2.7. para los talleres domésticos si se instalan en plantas superiores a la baja.

7.4.6. Condiciones de las salas de reunión

Condiciones de aplicación: Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas así como en la reglamentación correspondiente de la Comunidad de Madrid.

7.4.7. Condiciones de restauración

Se aplicaran básicamente las Condiciones del Comercio, en concreto las indicadas en los apartados 1.,2.,3.,4.,5.,7. y 10., del artículo 7.4.4. a las que habrá que añadir las siguientes:

1. Aseos

- a) Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Todos ellos dispondrán de la ventilación correspondiente.

b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

2. Cocina

Si el local dispone de cocina, se deberá dotar obligatoriamente de aseo y vestuario exclusivo para el personal del establecimiento.

3. Cuarto de basuras

El local estará dotado de un recinto exclusivo destinado a basuras cuyas medidas serán proporcionales a la entidad del local y en cualquier caso tendrá unas dimensiones mínimas de 1,00 x 1,00 metros para albergar un contenedor normalizado de 240 litros, con ventilación independiente, agua corriente y sumidero, con pavimento y paredes impermeables.

4. Aislamientos

Todos los locales dispondrán de un aislamiento acústico adecuado al uso de que se trate. Para ello deberán cumplir las exigencias de la normativa vigente, en especial el contenido del Decreto 78/99 sobre Contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

5. Efectos aditivos.

El Ayuntamiento podrá limitar la instalación de establecimientos destinados a este uso si por una concentración excesiva de éstos, se pueden producir efectos aditivos que planteen una problemática sobre los habitantes de las construcciones destinadas al uso principal fijadas por las ordenanzas de la zona.

SUBSECCIÓN 5º. USO DE EQUIPAMIENTOS

7.5.1. Definición y clases

Es uso de equipamientos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguiente clases de equipamientos:

A) *Dotacional*: cuando el equipamiento se destina a proveer algunas de las siguientes prestaciones sociales:

1. Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

2. Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...)

3. Salud y bienestar social: comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio con hospitalización, clínicas, consultorios y dispensarios, excluyendo los que se presten en despachos profesionales; y correspondiendo el segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales, como las residencias de 3ª edad y similares.

4. Deporte y ocio: comprende el primero las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física y destinándose el segundo al recreo de las personas mediante actividades básicamente culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones,...).

5. Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) *Servicios urbanos*: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

1. Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

2. Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

3. Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

4. Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

5. Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

C) *Servicios infraestructurales básicos*: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

7.5.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación, posición, ocupación, volumen y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

7.5.3. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

7.5.4. Sustitución de equipamientos existentes

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo, que solo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio.
- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.
- Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.
- Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio.
- Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.
- Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

- Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

7.5.5. Equipamiento alternativo

Las parcelas calificadas como dotacionales en las que no se especifica el uso concreto tendrán carácter de equipamiento alternativo.

En las parcelas de equipamiento alternativo podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en las clases del equipamiento, grupo A y B del artículo 7.5.1. de acuerdo con las determinaciones posibles que figuran en el conjunto de planos de Calificación y Regulación del Suelo.

7.5.6. Dotación de aparcamiento, carga y descarga

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
- b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
- c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.

3. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

7.5.7. Condiciones particulares

1. Equipamiento educativo

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de altura.

La reserva de suelo para Centros Docentes se hará de acuerdo con la legislación vigente en la materia tanto estatal como autonómica. (Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo o legislación de igual rango que la sustituya).

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto tanto por el Ministerio como por los órganos autonómicos competentes para la instalación de que se trate.

2. Equipamiento deportivo

a) En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de parcela neta, con una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas.

Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

b) Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

3. Equipamiento religioso

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un cincuenta por ciento (50%) de la destinada a éste.

4. Mercados y centros de comercio básico

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

5. Servicios de la Administración

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrales en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

6. Instalaciones para la defensa

En lo que fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de superficie de parcela.

La superficie máxima de ocupación será del 25% del total de la parcela.

El número máximo de plantas será de cuatro (baja más tres), con una altura máxima de 14,00 metros, salvo aquellos elementos singulares que por su especial uso y función requieran una altura mayor, en cuyo caso se formulará propuesta previa ante el Ayuntamiento, que resolverá teniendo en cuenta la incidencia en el entorno.

Para las nuevas edificaciones los retranqueos mínimos a cualquiera de sus linderos se fija en 50 metros, salvo para aquellas pequeñas edificaciones de control y vigilancia que podrán situarse en los mismos linderos.

Cualquier actuación que se lleve a cabo en la zona conocida como Retamares deberá justificar expresamente el máximo respeto al arbolado y cauces existentes, garantizando su mantenimiento y conservación

7. Desarrollo de los servicios infraestructurales

a) Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarios, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

b) El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

8. Ejecución de los servicios infraestructurales.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

9. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica:

a) Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

b) En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en

los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

- c) En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de constituir un futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.
- d) Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con la del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
- e) En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento solo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieran simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquéllas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.
- f) Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.
- g) Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.
- h) En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.
- i) Los terrenos dominados por las líneas eléctricas aéreas no han de recibir una afectación exclusiva. Es deseable que estos terrenos tengan como destino asignaciones de interés general, tales como las infraestructuras lineales compatibles, espacios verdes, límites de urbanizaciones, etc. o bien utilización para fines agrícolas.
- j) Si no se excluye la construcción de edificios, ésta debe ser compatible con el abastecimiento posterior de las líneas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de Noviembre).

10. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de agua.

La red de infraestructuras para abastecimiento de agua que discurre por el término municipal de Pozuelo de Alarcón constituye el Sistema General de Infraestructura Hidráulica formado por las siguientes infraestructuras y sus bandas de infraestructura de abastecimiento del Canal de Isabel II con las siguientes características:

	BIA (Bandas de Infraestructura de Abastecimiento)		
	Zona de protección	Zona de afección	Total
REOM Red extensiva Oeste de Madrid	4 m	2 x 10	24 m
2ª Arteria Majadahonda-Retamares	8 m	2 x 10	28 m
Arteria de Pozuelo	4 m	2 x 10	24 m
Canal del Oeste	10 m	2 x 10	30 m

En las zonas de protección de las BIA queda prohibido cualquier tipo de construcción.

En las zonas de afección, cualquier tipo de construcción estará supeditada a la concesión previa de la correspondiente autorización del Canal de Isabel II.

Los Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística en suelo clasificado como urbanizable deberán incluir informe de viabilidad de suministro de agua potable y señalamiento de los puntos de conexión a la red general de suministro emitido por el Canal de Isabel II

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir en su documentación la conformidad técnica del Canal de Isabel II respecto a la red de abastecimiento de agua potable.

Asimismo deberán incorporar la documentación acreditativa del cumplimiento de las Normas Técnicas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II en cuanto a dotaciones, diseño, materiales y dimensionamiento de diámetros mínimos de las canalizaciones, prohibiéndose específicamente el empleo de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

La red de riegos de zonas verdes y jardinería deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, ser independientes de la red de distribución, disponer de una acometida con contador para cada zona verde, y contar sus proyectos con la aprobación previa del Canal de Isabel II.

En cuanto al **Interceptor de aguas pluviales** proyectado por el Canal de Isabel II, su construcción será a cargo de los promotores afectados, correspondiendo su gestión y desarrollo al Ayuntamiento con el informe favorable de la Confederación Hidráulica del Tajo y del Ayuntamiento de Madrid

7.5.8. Altura libre de pisos.

Será como mínimo de dos metros ochenta centímetros (2,80).

SUBSECCIÓN 6ª. USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS

7.6.1. Definición y clases

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos.
- b) Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.
- c) Instalaciones de transporte aéreo.

7.6.2. Aplicación

- 1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General en los planos de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo.
- 2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

7.6.3. Red viaria

- 1. Dimensiones y características de las sendas públicas para los peatones en áreas de nueva urbanización.
 - a) La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquiera causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.
 - b) Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.
 - c) Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles, siempre que lo permitan los servicios de Agua, Gas y Alumbrado, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
- 2. Jerarquización de la red viaria y dimensiones características
 - a) Quedan definidas en los planos de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo.
 - b) El nuevo viario que se proyecte presentará las dimensiones características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen. La anchura mínima entre alineaciones será de nueve (9) metros.

c) Los márgenes de las vías, cuando discurren por suelo no urbanizable, están sometidos a la limitaciones y servidumbres que determinan la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid y cualquier otra disposición adicional de aplicación. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

3. Condiciones específicas de las calles particulares

- a) Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
- b) Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
- c) Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
- d) Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su clasificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
- e) En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
- f) Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas y a lo que al respecto tenga establecido el Ayuntamiento.
- g) Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cien (100) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas, en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas y su anchura mínima entre alineaciones será de ocho (8) metros.

4. Estaciones de autobuses

- a) En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios complementarios.

- b) Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo.
- c) En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.
- d) La ocupación no superará el sesenta (60) por ciento de la parcela.
- e) La altura máxima de la edificación no superará la fijada para la zona en que se encuentre.

5. Estacionamientos en la vía pública

- a) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación.

- Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- . Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- . Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- . Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

- Bidireccional:

- . Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta(450) centímetros
- . Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- . Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

- b) En las zonas de aparcamiento se plantarán árboles que además de aportar sombra, disciplinen la posición de los vehículos.

6. Servicios del automóvil

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada que deberá cumplir las normas particulares de la zona en que se encuentre enclavada.

7.6.4. Red ferroviaria

En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.

Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

La ocupación no superará el cincuenta por ciento (50%) de la parcela.

1. Aparcamiento

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

2. Licencias de obras

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

SUBSECCIÓN 7ª. USO DOTACIONAL DE GARAJE-APARCAMIENTO

7.7.1. Aparcamientos públicos

1. Definición y clases

- a) Aparcamientos públicos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.
- b) Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.

2. Aplicación

- a) Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.
- b) La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

3. Accesos

- a) Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, transporte público, etc.

- b) Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar al menos con un acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados. En aparcamientos de más de seis mil (6.000) metros cuadrados, se deberá contar al menos con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes.
- c) Las rampas de comunicación entre plantas del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo o disponen de una mediana separadora de cada dirección.
- d) Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiera, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos ascensores y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.
- e) Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta y cinco (45) metros si el aparcamiento dispone de dos salidas opuestas según fija la Norma Básica NBE-CPI o de veinticinco (25) metros si solo existe una salida; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.
- f) Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.
- g) Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciocho por ciento (18%) en tramos rectos, ni al dieciséis por ciento (16%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curvo y bidireccional. Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán bien mediante una superficie curva de radio no inferior a doce (12) metros o bien reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.
- h) El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.
4. Aparatos elevadores montacoches. Se admite la utilización de aparatos elevadores montacoches cuando por las condiciones del solar no sea posible la implantación de otro tipo de accesos a los garajes, a razón de un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez

(10) y se dispondrá de un espacio de espera diseñado de forma que la misma no entorpezca tanto el acceso como la circulación en la vía pública.

5. Plaza de aparcamiento

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el artículo 7.6.3. en su apartado 3. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente y tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 metros y estarán próximas a las vías de evacuación.

6. Disposición de las plazas

Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones señaladas en el artículo 7.6.3., apartado 5.

7. Altura libre de piso

La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

8. Aseos.

En los garajes privados será facultativa la implantación de aseos.

Los garajes y aparcamientos públicos deberán estar dotados de aseos, en la siguiente proporción:

a) Aparcamientos de mas de 600 m² y menos de 2.000 m² dispondrán de un aseo con retrete y lavabo.

b) Aparcamientos de mas de 2.000 m² y menos de 6.000 m² dispondrán de dos aseos, con retrete y lavabo, y se independizarán por sexos.

d) Aparcamientos de mas de 6.000 m² dispondrán de dos aseos, con retrete y lavabo, mas uno por cada 2.000 m² o fracción y se independizarán por sexos.

9. Condiciones de seguridad

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en las presentes Normas, dedicada a condiciones de seguridad.

10. Edificación sobre rasante

Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique.

11. Edificación bajo los espacios públicos.

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en cada caso, disponga el Ayuntamiento.

12. Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

7.7.2. Aparcamientos y garajes en los edificios

1. Dotación de aparcamiento

- a) Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.
- b) La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamiento público.
- c) El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes, que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
- d) Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características de soporte viario, por la tipología arquitectónica, por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
- e) En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.
- f) Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.
- g) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.

- h) En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

2. Soluciones para la dotación de aparcamiento

- a) La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:
 - a.1) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
 - a.2) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.
- b) El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.
- c) La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 1 del presente artículo, sin perjuicio de la obligada reserva de dotación de plazas de aparcamiento establecida en el artículo 7.2.7. sobre condiciones de uso. Se autorizan rampas con pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%)

3. Plaza de aparcamiento

- a) Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea.

TIPO VEHICULO	LONGITUD (M)	ANCHURA (M)
Automóviles Grandes	5,00	2,50
Automóviles Ligeros	4,50	2,25

Las dimensiones y disposición de las plazas de aparcamiento para personas discapacitadas o de movilidad reducida se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar, dispondrán de un sobreecho de veinte (20) centímetros

- b) La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se disponga, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.
- c) Calles de circulación. El ancho mínimo de las calles de circulación será de 3,00 m para las de sentido unidireccional que no sirvan a plazas de aparcamiento y de 5,00 m para las bidireccionales o para las que sirvan a plazas de aparcamiento en batería.
- d) En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de sus plazas para automóviles grandes.
- e) No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. Garajes

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos

5. Acceso a los garajes

- a) Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.
- b) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros.
- c) Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados

podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

- d) Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro y los recorridos máximos de peatones no serán superiores a cuarenta y cinco (45) metros si el aparcamiento dispone de dos salidas opuestas según fija la Norma Básica NBE-CPI o de veinticinco (25) metros si solo existe una salida.
- e) Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

- f) En los garajes con superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y dispondrán de un acceso para peatones. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. En cualquier caso los recorridos máximos de peatones no serán superiores a cuarenta y cinco (45) metros si el aparcamiento dispone de dos salidas opuestas según fija la Norma Básica NBE-CPI o de veinticinco (25) metros si solo existe una salida.
- g) Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.
- h) Se autoriza la mancomunidad de garajes.
- i) Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Altura libre de garajes

La altura libre en los garajes será como mínimo, de doscientos (200) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie.

7. Escaleras en los garajes

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

8. Ventilación de garajes

a) En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos, resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima.

Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros:

a.1) Para ventilación natural se dispondrá de un medio (0,5) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local.

a.2) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO en sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno por cada trescientos (300) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

b) En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes.

9. Aparcamiento en los espacios libres

a) No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquéllos.

b) En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

c) Los garajes subterráneos bajo espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

10. Prevención de incendios

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en el artículo 6.4.11.

11. Licencia de actividad.

Todo garaje de más de cinco (5) plazas o superficie superior a 100 m² deberá obtener la correspondiente licencia de actividad conforme a las normas de procedimiento del Ayuntamiento y el R.A.M.I.N. y P.

SUBSECCIÓN 8ª. DOTACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

7.8.1. Definición y clases

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) Parque deportivo: que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

c) Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

d) Área ajardinada: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

7.8.2. Parques urbanos

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.
3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco (5%) por ciento de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.
4. Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. Contarán con la presencia del agua al menos en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

7.8.3. Parques deportivos

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del cinco por ciento (5%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de 0,7 metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie.
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

7.8.4. Jardines

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

7.8.5. Áreas ajardinadas

1. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Plan General.

7.8.6. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

1. Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
2. Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
3. Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
4. Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
5. Áreas de plantación y ajardinamiento.
6. Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
7. Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

7.8.7. Acceso a los edificios desde los parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

Prevención de incendios:

Las zonas edificadas o edificables limítrofes a áreas forestales ó a áreas arboladas extensas deberán cumplir las condiciones señaladas en el Artículo 12 del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid de 23 de Diciembre de 1.999.

SUBSECCIÓN 9ª. USO DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES – VIAS PECUARIAS

7.9.1.- Definición y tipos.

1. Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurren dentro del término municipal. El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la ley 8/98 de 15 de junio de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por

el órgano de la Comunidad Autónoma de Madrid encargado de su gestión. Se considerarán usos incompatibles el resto de los posibles.

2. Las vías pecuarias que atraviesan el Término Municipal de Pozuelo de Alarcón corresponden a los tipos siguientes:

- Veredas:

- Vereda del Camino de las Carreras, con una anchura de 20,89 m. y longitud de 1.300 m.
- Vereda del Camino de Alcorcón, con una anchura de 20,89 m. y longitud de 1.300 m.

- Coladas:

- Colada de la Venta de San Antón, con una anchura de 10 m. y Longitud de 4.000 m.
- Colada del Arroyo de las Viñas, con una anchura variable entre 4 y 8 m. y longitud de 5.500 m.

- Descansaderos:

- Descansadero Arroyo Meaques, con una superficie de 10.000 m².

7.9.2.- Naturaleza Jurídica

1. Las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por el ámbito territorial de Pozuelo de Alarcón son bienes de dominio público de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las situaciones singulares de determinados tramos de las coladas que históricamente han sido absorbidos por el crecimiento de la ciudad y que en la actualidad han quedado convertidas en calles urbanas, cuyo régimen habrá de ser convenido entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento.
2. En función de la citada naturaleza, y con las observaciones indicadas, las vías pecuarias tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables.

7.9.3.- Legislación sectorial aplicable.

Los suelos que aparecen recogidos en los documentos gráficos como Sistema General de Espacios Libres – Vías Pecuarias se regirán por lo dispuesto en la ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como en lo que resulte de aplicación en la ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

7.9.4.- Consideraciones en relación con el planeamiento de desarrollo

1. En todos aquellos ámbitos de desarrollo del Plan General que se vean afectados por el trazado de alguna vía pecuaria, sus instrumentos de planeamiento y Gestión se tramitarán con audiencia a la Dirección General de Agricultura de la Consejería de medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
2. Dichos instrumentos justificarán debidamente el respeto a las vías pecuarias existentes ó, en su caso, preverán el trazado alternativo de las mismas, debiendo asegurar el mantenimiento de su integridad superficial, el carácter idóneo del nuevo itinerario y la continuidad de aquéllas.

3. La Dirección General de Agricultura de la Comunidad de Madrid establecerá la forma y condiciones con las que, en su caso, se deberán llevar a cabo las posibles modificaciones de trazado, que se realizarán al amparo de lo previsto en el Artículo 26 de la ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

7.9.5.- Condiciones particulares

1. Se prohíbe expresamente el asfaltado de las vías pecuarias y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado o vertederos de cualquier clase.
2. Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria por carretera o vial de poca intensidad de tráfico, se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos la atraviesen a baja velocidad. En el caso de que el viario soporte una elevada intensidad de tráfico, poniendo en peligro la integridad de los usuarios de la vía pecuaria, se estudiará la posibilidad de construcción de un cruce a distinto nivel.
3. Los equipamientos para la urbanización de parcelas colindantes con las vías pecuarias se deberán realizar fuera de las mismas. Si no es posible, es necesario autorización previa de la Dirección General de Agricultura.

7.9.6.- Plan Especial de Vías Pecuarias.

Una vez haya quedado definido en el planeamiento de desarrollo del Plan General el trazado definitivo de las vías pecuarias, con las condiciones y procedimientos indicados en los puntos anteriores, el Ayuntamiento, en coordinación con la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, formulará un Plan Especial de Vías Pecuarias, en el que se recogerá aquél, así como las condiciones de uso y gestión de dichas vías, de acuerdo con las disposiciones que al efecto establezcan los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

TITULO II. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 8º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

SECCIÓN 1ª . ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ÁREAS

8.1.1. Definición

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento las Normas Urbanísticas en el suelo urbano presentan el carácter de ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. Comprenden ordenanzas de común aplicación a todas las zonas en que se califica el suelo urbano y ordenanzas particulares para cada una de ellas.

8.1.2. **Ámbito territorial de aplicación**

El área de aplicación de las presentes Ordenanzas es la superficie de terrenos comprendidos en los perímetros delimitados como suelo urbano en los Planos de Clasificación del Suelo de este Plan General. Estas Ordenanzas se consideran asimismo referencia obligada para la redacción de las correspondientes a Planos Parciales, que podrán, de forma justificada y en función de sus características particulares, proponer la alteración de alguna de sus determinaciones.

8.1.3. **Conocimiento obligado de las ordenanzas**

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los particulares y técnicos promotores de edificación están obligados, igual que la Administración, al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este P.G.O.U. incurriendo en la responsabilidad que pueda derivarse de su incorrecta aplicación o desconocimiento.

8.1.4. **Clases de áreas**

1. A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano, cuatro clases de áreas:

- a) Áreas de ordenación, en las que, con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico. Este tipo de áreas recibe la denominación de Zonas.
- b) Áreas de Planeamiento Incorporado (API), en las que se mantiene con carácter general el planeamiento parcial o especial redactado en desarrollo del Plan General que ahora se revisa. En estas áreas serán de aplicación las Normas de carácter general del Título I, en tanto que como Normas particulares regirán las contenidas en las propias Ordenanzas de sus Planos Parciales o Especiales y sólo subsidiariamente para aquellos aspectos que no aparezcan regulados en estas últimas, se aplicarán las condiciones particulares que para el suelo urbano se definen en el presente Título II a no ser que en las determinaciones de las fichas correspondientes se remita directamente a éstas últimas.
- c) Áreas remitidas a planeamiento posterior (APR), en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo. Presentan este carácter de áreas remitidas a planeamiento posterior tres tipos de situaciones:
 - Manzanas incluidas en las áreas de ordenación, correspondientes a unidades de ejecución definidas en los Planos de Clasificación para las que la Ficha correspondiente exige la redacción de un Estudio de Detalle.
 - Áreas incluidas en unidades de ejecución, para las que el conjunto de Planos de Clasificación y Calificación y la Ficha correspondiente exige la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

La redacción de los Planes Especiales y Estudios de Detalle previstos se someterá a lo establecido en el R.P.

- c) Áreas de planeamiento específico (APE). En este tipo de áreas, el PGOU establece una ordenación específica y pormenorizada justificándose su tratamiento individualizado en virtud de sus condiciones urbanísticas especiales.

8.1.5. **Listado de edificios a proteger**

En tanto no se redacte el correspondiente Catálogo de Protección, y con carácter preventivo, en las edificaciones que a continuación se incluyen solo se permitirán obras de consolidación, conservación y rehabilitación:

- Parroquia Nuestra Señora de la Consolación.
- Convento e Iglesia del Buen Consejo.
- Convento e Iglesia de San José de Cluny.
- Edificio de los Padres Oblatos en la Calle Mártires Oblatos.
- Torreón restaurado en el Polígono 6.
- Vivienda unifamiliar en Huerta Grande.

SECCIÓN 2ª. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN POSTERIOR EN SUELO URBANO

8.2.1. **Definición**

Constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano, cuyos ámbitos quedan delimitados en el conjunto de planos de clasificación y calificación de suelo. Si, en su caso, fuese preciso alterar su delimitación por cualquier circunstancia justificada se estará a lo establecido en el artículo 38 del RG. Igual procedimiento se seguirá en el caso de creación de nuevas unidades.

8.2.2. **Desarrollo y gestión**

En este conjunto de unidades de ejecución deberán realizarse las siguientes actuaciones:

1. En aquellas unidades de ejecución en que se exige la redacción de Estudios de Detalle, confeccionar y tramitar éstos con la finalidad de definir la ordenación de los volúmenes y precisar las alineaciones y rasantes del posible viario local previsto en los planos. En estas unidades de ejecución deben considerarse como vinculantes las determinaciones que en cuanto a definición de sistemas locales contienen los Planos de Clasificación y Calificación y las Fichas correspondientes.
2. En aquellas unidades de ejecución en que no sea precisa la redacción de ninguna figura de planeamiento, redactar un Estudio de Detalle para las mismas, así como para otros ámbitos del suelo urbano, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente, a fin de mejor precisar las

determinaciones de planeamiento en él contenidas, debiéndose respetar en este supuesto como mínimo la cuantía, forma y situación de las áreas pertenecientes al sistema local de espacios libres, así como la cuantía de las áreas incluidas en el sistema local de equipamientos.

3. En aquellas unidades de ejecución en que se exige la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, confeccionar y tramitar éste con los objetivos señalados en las fichas correspondientes.
4. Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos pertenecientes a las unidades de ejecución que de acuerdo con lo previsto en los puntos anteriores resulten incluidos en los sistemas locales de viario, espacios libres y equipamiento.
5. Las cargas definidas en el punto 4 y los beneficios resultantes de la ordenación, deberán ser justamente repartidas entre los propietarios incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución, salvo que el sistema de ejecución previsto sea el de expropiación. A tal efecto deberá redactarse y tramitarse el correspondiente proyecto de Reparcelación o Compensación en función de que la iniciativa de ejecución sea, respectivamente, pública o privada, o el de Expropiación por iniciativa pública en su caso.

En todo caso será de aplicación el artículo 8 de la Ley 20/97.

Podrá cambiarse la iniciativa pública prevista en el Plan General por privada, a petición razonada de los propietarios del ámbito de la Unidad de Ejecución, siempre que representen como mínimo al sesenta por ciento del suelo incluido en aquél y se adquieran ante el Ayuntamiento los correspondientes compromisos temporales de ejecución.

8.2.3. Plan Especial de Infraestructuras metro ligero

Tanto en la clase de suelo urbano regulada en esta sección 2_ del título II de "Condiciones particulares para la clase de suelo urbano" como en el capítulo 9. Normas en suelo urbanizable, y con el trazado indicativo grafiado en el plano número 7, se establece el plan Especial de Infraestructuras del metro ligero o similar compatible con el resto de determinaciones establecidas en las clases de suelo urbano y urbanizable de las presentes Normas así como con la regulación establecida de los sistemas generales o locales en los que se implantará.

SECCIÓN 3ª . ORDENANZAS DE ZONA

ZONA 1. MANZANA CERRADA

Tipología de edificación:

- Manzana cerrada
- En casos singulares, el Ayuntamiento podrá autorizar en estas zonas el empleo de la tipología de bloques abiertos cuando se actúe en manzanas completas o parcelas que por su gran dimensión y localización en el casco urbano precisen de desarrollarse a través de un E.D.

Las condiciones de la ordenación serán las que se definen en esta ordenanza y en la correspondiente tipología.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

8.3.1. Parcela mínima

A efectos de reparcelación, parcelación y segregación, las unidades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) m².
- b) El linderero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 5 m.
- c) Diámetro mínimo inscrito igual o superior a 5 metros.
- d) Fondo mínimo 12 metros.

En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad material de alcanzar los mínimos fijados anteriormente se podrá actuar sobre las parcelas existentes cumpliendo las demás condiciones de edificación y tipología.

8.3.2. Altura de la edificación

Tres plantas igual o menor a diez cincuenta metros: 3 PLANTAS ≤ 10,50 METROS.

Para edificios de nueva planta la altura libre de pisos será: 2,50.

Para uso comercial: altura libre mínima: 3,50 metros, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas.

8.3.3. Fondo edificable

El fondo edificable no será superior a 12 metros.

8.3.4. Patios de manzana y de parcela

Patios de manzana. Se definirán en las manzanas unas alineaciones interiores con el fondo edificable de 12 metros para la creación de patios de manzana cuyo ancho mínimo será de 8 metros. Cualquier patio que tenga dimensiones inferiores a ésta tendrá la consideración de patio de parcela, debiendo cumplir las condiciones definidas para este último. A estos Patios de manzana, una vez definidos, podrán abrirse huecos siempre que la parcela tenga un fondo superior a 15 metros.

Patios de parcela. En cualquier caso, podrán abrirse patios de parcela cuya dimensión mínima en cualquier dirección será de 4 metros.

8.3.5. Ocupación de planta baja

Ocupación de planta baja. La planta baja podrá ocupar los patios de manzana y parcela hasta un fondo máximo edificable respecto a la alineación exterior de 20 metros y con destino o uso no residencial.

8.3.6. Construcciones subterráneas

Construcciones subterráneas. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que su destino sea exclusivamente para instalaciones propias del edificio, almacenes anejos a locales de planta baja o para garaje-aparcamiento.

La edificación en planta baja no podrá retranquearse, en ningún caso, respecto a la alineación exterior, excepto en aquellos casos en que el Ayuntamiento autorice soportales.

La edificación podrá retranquearse en plantas superiores respecto de la alineación oficial, siempre que se oculten las medianerías de los predios laterales colindantes, que no se sobrepase la altura permitida y que la relación entre la profundidad del retranqueo y la longitud del mismo no sea superior a 1/3, y no se sobrepase el fondo máximo edificable fijado en párrafos anteriores.

8.3.7. Aprovechamiento bajo cubierta

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45° podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 m. La superficie mencionada solamente podrá vincularse a las viviendas de la planta inferior, a trasteros cuyo número máximo será igual o superior en dos al número de viviendas a que sirvan, con superficie no mayor de 5 m²., por unidad o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

8.3.8. Condiciones de uso

1. Uso predominante.

El uso predominante será el uso residencial en vivienda colectiva y residencial comunitario.

2. Usos compatibles.

A/ **Industrial:** se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y sótano en las categorías B), C), D) y E).

B/ **Servicios terciarios:**

- * Hospedaje.
- * Comercio. En categoría 1) y 2) en situación de planta baja y semisótano.
- * Oficinas. En categoría 1) y 2) en situación de planta semisótano, baja, primera y en régimen de edificio exclusivo y en categoría 3) en todas las situaciones de planta.
- * Salas de reunión. En planta baja y semisótano.

* Restauración. Su situación de planta baja, semisótano y planta primera como ampliación del local de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

C/ **Dotacional.** Se admite en situación de planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo.

D/ **Servicios urbanos.** Se admiten las categorías 1) en planta baja, semisótano o en régimen de edificio exclusivo; 2) y 3) en situación de planta baja, semisótano, primera y régimen de edificio exclusivo.

E/ **Dotacional Garaje - Aparcamiento.**

ZONA 2. BLOQUE ABIERTO

Tipo de edificación: - *Bloque abierto.*

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

8.3.9. Parcela mínima

A efectos de reparcelación, parcelación y segregación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la parcela será igual o superior a trescientos cincuenta metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a quince metros lineales.
- c) Diámetro mínimo inscrito será igual o superior a quince metros lineales.

En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad material de alcanzar los mínimos fijados anteriormente se podrá actuar sobre las parcelas existentes cumpliendo las demás condiciones de edificación y tipología.

8.3.10. Separación a linderos

La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela en alguno de los siguientes casos:

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- b) La parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las edificaciones colindantes sean ya medianeras.
- c) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- d) En todo caso la edificación respetará el resto de las separaciones a linderos.

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 5 metros, salvo que la planta baja se destine a locales comerciales, en cuyo caso dicho retranqueo podrá ser de tres (3) metros como mínimo.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a los usos de jardín deportivo descubierto para uso exclusivo de las viviendas resultantes y aparcamiento.

Podrán instalarse en las mismas construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 m y altura de coronación 3,50 metros, así como elementos destinados a la guarda de contenedores de basuras, cuyas características concretas se someterán a la aprobación municipal en cada caso.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de tres metros, debiendo además guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular de las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media la altura.

La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

- a) Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro, tenga en planta una longitud inferior a 12 metros.
- b) De los bloques a linderos con otras parcelas.

La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando en la ordenación conjunta se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta Ordenanza.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente a los del de mayor altura, a excepción de aquellos casos en que, por su orientación o uso que no sea el de vivienda, cultural, hotelero y sanitario con enfermería, fuera admisible aplicar la del bloque más bajo.

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a seis metros ni a tres metros de los linderos.

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar de 100 metros lineales.

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de veinte metros. No obstante, podrá admitirse mayores dimensiones en edificios aislados cuando la longitud o el ancho no superen los 30 metros. En bloques con patios cerrados en el ancho máximo será de 30 metros.

8.3.11. Condiciones de ocupación

La edificación no podrá sobrepasar en planta sobre rasante una ocupación máxima del 40%.

La edificación bajo rasante (Subterránea) podrá alcanzar hasta un 60% para usos de garaje-aparcamiento e instalaciones deportivas privadas y trasteros vinculados a las viviendas resultantes.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45_ podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cubrera no será superior a 5 m. La superficie mencionada solamente podrá vincularse a las viviendas de la planta inferior, a trasteros cuyo número máximo será igual o superior en dos al número de viviendas a que sirvan, con superficie no mayor de 5 m², por unidad o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

Las zonas no ocupadas por la edificación se ajardinarán con utilización de especies con bajos requerimientos hídricos, recomendándose, si ello es posible, la utilización de aguas recicladas para su riego.

8.3.12. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad neta sobre parcela edificable será de 1 m²/m².

8.3.13. Altura de la edificación

Tres plantas, igual o menor a 10,50 metros.

En edificios de nueva planta para uso comercial la altura libre mínima será de 3,50 metros.

Plantas de pisos, mínimo libre de 2,50 metros.

8.3.14. Condiciones de uso

1. Uso predominante

El uso predominante será el residencial en vivienda colectiva y residencia comunitaria.

2. Usos compatibles

Igual que en ordenanza zona 1. (manzana cerrada) y también:

- * Comercial. En categorías 1) y 2) en situación de planta baja y semi-sótano y en régimen de edificio exclusivo.
- Salas de reunión. En planta baja y semisótano, si hay otros usos, o en edificio exclusivo.

ZONA 3. VOLUMETRÍA ESPECÍFICA Y RECUPERACION DE LAS COLONIAS

8.3.15. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

8.3.15.1. Definición y ámbito

Corresponde a áreas de suelo urbano donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico. Asimismo, corresponde a áreas ocupadas por antiguas Colonias que por las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y del uso residencial a que se destinan merecen ser conservadas en su estructura original o bien recuperarla mediante la renovación y la integración ambiental de la nueva edificación.

Su código es el 3 y comprende las siguientes situaciones:

- a) Áreas en las que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico, para las que se propone el mantenimiento y conservación de la edificación existente, por lo que sólo es posible la concesión de licencias de sustitución, cuando se hayan agotado las condiciones de conservación y mantenimiento de los edificios.
- b) Áreas en las que aun subsisten parcelas susceptibles de ser ocupadas por la edificación, o locales pendientes de su primera ocupación, por lo que todavía es posible la concesión de licencias de nueva planta.
- c) Areas ocupadas por antiguas Colonias que conservan en todo o en parte la estructura original de su parcelación y la tipología de edificación o son de fácil recuperación.

8.3.15.2. Clasificación en grados

A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tantos grados como Normas Zonales de aplicación se consideran precisos para regular dichas condiciones, en función de la ubicación de los edificios o solares en el conjunto urbano. Los códigos empleados como subíndice del grado se corresponden con el código de la Norma Zonal de aplicación para obras de sustitución y condiciones de uso.

Aquellas áreas en las que no se fija expresamente el grado de cara a su sustitución deberán ser objeto de propuestas específicas de ordenación que se someterán a la aprobación municipal. Dichas propuestas se realizarán mediante los instrumentos legalmente oportunos, que normalmente serán Estudios de Detalle, y en base a los aprovechamientos existentes a la aprobación del Plan General.

8.3.16. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN VOLUMÉTRICA ESPECÍFICA

8.3.16.1. Obras admisibles

Se admiten las siguientes:

Obras en los edificios.

Se admiten las obras de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación y reparación y las de acondicionamiento así como las de reestructuración parcial o total y las obras exteriores, definidas en el artículo 6.3.2.

Obras de demolición.

Se admiten las obras de demolición en los casos de sustitución de la edificación existente de acuerdo con las condiciones de esta Norma Zonal, o como consecuencia de la declaración de ruina del inmueble efectuada según la legislación vigente y la presente normativa del Plan General.

Obras de nueva edificación.

Obras de reconstrucción de edificios preexistentes.

Obras de sustitución con las siguientes condiciones:

- a) La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo o la de la Norma Zonal de aplicación si ésta fuera menor.
- b) No obstante lo anterior, podrá plantearse, mediante Estudio de Detalle una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:
 - No sobrepasar la superficie edificada total del edificio preexistente.
 - En Norma Zonal 3.2 se respetará el resto de los parámetros de la Norma Zonal 2, incluidos la ocupación y altura de la edificación que corresponda.
 - En Norma Zonal 3.4 se respetará el resto de los parámetros de la Norma Zonal 4 en su grado correspondiente.

Obras de sustitución de edificaciones industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional, con las siguientes condiciones:

- a) La parcela o parcelas estarán actualmente destinadas a uso industrial, en áreas de carácter residencial.
- b) La sustitución eliminará por completo el uso industrial preexistente.
- c) La nueva edificación cumplirá las condiciones de la Norma Zonal que corresponda al subíndice.
- d) La edificabilidad será la de la Norma Zonal que corresponda al subíndice.

Obras de nueva planta.

Se admiten en parcelas existentes que, a la entrada en vigor del Plan General, se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes. La edificación se regulará por las condiciones de la Norma Zonal que corresponda según el subíndice. Si no se

especifica el subíndice se deberán redactar propuestas específicas de ordenación que se someterán a la aprobación municipal.

Obras de ampliación.

Se admiten obras de ampliación enteramente subterráneas que, cumpliendo las limitaciones de ocupación de la Norma Zonal indicada en el subíndice, se destinen a garaje-aparcamiento o instalaciones y servicios de la edificación existente.

Se admiten las obras de ampliación de viviendas unifamiliares hasta alcanzar la edificabilidad máxima de la Norma Zonal indicada en el subíndice correspondiente, siempre que se cumplan las restantes condiciones de edificación de la citada Norma Zonal para el grado que corresponda.

Se admiten las obras de ampliación en edificios destinados a usos dotacionales siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La edificabilidad total resultante podrá superar en un veinte por ciento (20%) la de la norma zonal indicada en el subíndice correspondiente.
- b) El coeficiente de ocupación resultante no superará los dos tercios de la superficie de la parcela edificable.
- c) La altura de la edificación no superará las cuatro plantas en Normas Zonales 3.1 y 3.2 o las tres plantas en las restantes.
- d) La ampliación deberá respetar los retranqueos de la edificación existente o, si fueran menores, los de la Norma zonal indicada en el subíndice.
- e) La separación a linderos de la ampliación deberá ser igual o superior a H/2, con mínimo de tres (3) metros.
- f) La edificación resultante deberá destinarse al uso o usos a que se destina la edificación existente o a los usos compatibles con éste autorizados por el Plan General.

8.3.16.2. Condiciones de los usos

La primera implantación de usos en locales existentes en edificios construidos a la entrada en vigor del Plan General se regulará por el régimen de usos del Plan vigente en el momento de su construcción.

En las obras de ampliación, sustitución y nueva planta, las condiciones de uso se regirán por el régimen establecido en le presente Plan General.

Asimismo, las obras de ampliación, sustitución y nueva planta exigirán el cumplimiento para el conjunto edificado de las condiciones de seguridad exigibles por la legislación vigente y las que se recogen en este Plan General.

8.3.17. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN RECUPERACIÓN DE LAS COLONIAS.

A los efectos de su protección y recuperación se establecen los siguientes conceptos:

- a) *Edificación principal* es la constituida por el edificio originalmente construido y que define al conjunto de la Colonia en cuanto a posición, volumen y composición arquitectónica
- b) *Edificación secundaria* constituida por todos aquellos cuerpos de edificación añadidos a la edificación principal o independientes de ella, construidos con posterioridad dentro de la misma parcela y no amparados por la normativa de construcción de la Colonia.
- c) *Espacio libre de parcela*, que tendrá la consideración de espacio protegido en cuanto a su superficie y tratamiento como jardín, por lo que deberán mantenerse y conservarse las especies arbóreas de interés que en ellos se encuentren.
- d) Cualquier actuación edificatoria, ya sea de nueva planta, ampliación o reforma, quedará sujeta a un estudio de viabilidad como consulta previa al Ayuntamiento, antes de la solicitud de Licencia .

8.3.17.1 Obras admisibles

Obras en los edificios.

Se admiten todas las que no alteren la envolvente de la edificación principal, incluso las que incrementen la superficie edificada de ésta mediante el acondicionamiento del espacio bajo cubierta o la construcción de una planta inferior a la baja que no supere los límites de posición y ocupación de aquélla, o las que tiendan a la desaparición de elementos extraños o añadidos a la edificación original.

Obras de demolición.

Se autorizan las de demolición parcial para eliminación de elementos de edificación secundaria y las de demolición total ligadas a obras de sustitución y reconstrucción admitidas por esta ordenanza.

Obras de nueva edificación.

Se admiten en aquellas parcelas libres de edificación o en las que resulten de segregaciones o agregaciones tendentes a recuperar la estructura de la parcelación original.

Obras de sustitución.

Únicamente en los casos de declaración legal de estado de ruina de la edificación existente o ligadas a la eliminación de elementos extraños de edificación secundaria y a la ejecución simultánea de obras de las autorizadas para la ampliación de la edificación principal.

Obras de ampliación.

Solamente las tendentes a incrementar la superficie edificada de la edificación principal mediante el acondicionamiento del espacio bajo cubierta si la hubiere o la construcción de una planta inferior a la baja que no supere los límites de posición y ocupación de aquella, hasta un máximo del 10% de la superficie edificada.

En los casos en que expresamente así lo autoricen las ordenanzas particulares de la Colonia, las de construcción de edificación secundaria.

Obras de reconstrucción y/o recuperación tipológica.

Las vinculadas a las de sustitución y a las de demolición parcial para la recuperación de espacios libres de parcela.

ZONA 4. EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

Tipología de edificación: - *Aislada*
- *Fila*

8.3.18. Definición

A efectos de aplicación de las condiciones de edificación se distinguen siete grados:

GRADO 1 (A)

Tipo de edificación: AISLADA. AS. CATEGORÍA I
Parcela mínima: 2.500 m².
Ocupación: 25%
Edificabilidad: 0,40 m²/m²
Altura: 12,50 m.(3 plantas)
Frente mínimo de parcela: 25 m

GRADO 1 (B)

Tipo de edificación: AISLADA. AS. CATEGORÍA I
Parcela mínima: 2.500 m².
Ocupación: 25%
Edificabilidad: 0,30 m²/m²
Altura: 7 m (2 plantas)
Frente mínimo de parcela: 25 m

GRADO 2

Tipo de edificación: AISLADA. AS. CATEGORÍA II
Parcela mínima: 1.500 m².
Ocupación: 20%
Edificabilidad: 0,35 m²/m²
Altura: 7 m (2 plantas)
Frente mínimo de parcela: 15 m

GRADO 3

Tipo de edificación: AISLADA. AS. CATEGORÍA III
Parcela mínima: 700 m².
Ocupación: 20%
Edificabilidad: 0,45 m²/m²
Altura: 7 m.(2 plantas)
Frente mínimo de parcela: 15 m

GRADO 4

Tipo de edificación: AISLADA Y PAREADA AS.Y AP. CATEGORÍA III
Parcela mínima: 500 m².
Ocupación: 25%
Edificabilidad: 0,6 m²/m²
Altura: 7 m.(2 plantas)
Frente mínimo de parcela: 12 m

GRADO 5

Tipo de edificación: FILA FL
Parcela mínima: 350 m².
Ocupación: 30%
Edificabilidad: 0,7 m²/m²
Altura: 7 m.(2 plantas)
Frente mínimo de parcela: 10 m

GRADO 6

Tipo de edificación: FILA FL
Parcela mínima: 250 m².
Ocupación: 35%
Edificabilidad: 0,8 m²/m²
Altura: 7 m.(2 plantas)
Frente mínimo de parcela: 6 m

ORDENANZA 4 VIVIENDA UNIFAMILIAR						
Categoría	Ordenanza 4 grado	Parcela mínima	Ocupación %	Nº de plantas m.	Edificab. m ² /m ²	Frente min. parcela m.
	Vivienda Unifamiliar					
AS I	1a	2.500	25	III 12,50	0,40	25
AS I	1b	2.500	25	II 7,00	0,30	25
AS II	2	1.500	20	II 7,00	0,35	15
AS III	3	700	20	II 7,00	0,45	15
AS III	4	500	25	II 7,00	0,60	12
FL	5	350	30	II 7,00	0,70	10
FL	6	250	35	II 7,00	0,80	6

8.3.19. Condiciones de parcelación

Previamente o simultáneamente a la licencia de edificación, será necesaria la tramitación del correspondiente Proyecto de Parcelación.

No podrán efectuarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones que den como resultado parcelas que incumplan los mínimos establecidos para cada grado, así como la dimensión mínima del frente de parcela, vía o espacio público.

Grado 1º A y B	2.500	25 m	AS I
Grado 2º	1.500	15 m	AS II
Grado 3º	700	15 m	AS III
Grado 4º	500	12 m	AS III
Grado 5º	350	10 m	FL
Grado 6º	250	6 m	FL

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima del frente de parcela.

Podrán agruparse varias parcelas para formar una parcela común, siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la establecida para la parcela mínima. La superficie de cada una de las parcelas privadas resultantes no podrá ser inferior al 35% de la parcela mínima.

En ordenaciones de conjunto de vivienda unifamiliar el frente mínimo de parcela a vía pública tendrá, como mínimo, una longitud igual a n veces el frente exigido para una vivienda, siendo n el número de viviendas que se construya.

En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad material de alcanzar los mínimos fijados anteriormente se podrá actuar sobre las parcelas existentes cumpliendo las demás condiciones de edificación y tipología.

8.3.20. Separación de linderos

1. En tipología aislada (AS).

En función de cada categoría serán:

CATEGORÍA	ALINEACIÓN EXTERIOR	LATERALES Y FONDO
I	10 m	7 m
II	8 m	5 m
III	5 m	3 m

Los retranqueos mínimos señalados respecto a la alineación exterior y respecto al lindero de fondo podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de calle el correspondiente al fondo y, en el fondo el correspondiente a la calle.

En Categoría I podrán construirse edificaciones auxiliares de una sola planta, con destino a pabellones de vigilancia y control, separándose de los linderos una distancia no inferior a tres (3) metros, pudiéndose situar sobre la alineación exterior.

En Categoría III las edificaciones podrán adosarse a uno o más linderos interiores de la parcela, constituyendo ordenaciones de viviendas pareadas, siempre que se solicite la autorización de construcción para todas ellas en un mismo proyecto y se construyan simultáneamente.

2. En tipología en fila (FL)

El retranqueo mínimo a la alineación exterior será de tres (3) metros.

La separación mínima a los linderos laterales, en las viviendas finales de fila será de tres (3) metros.

La separación mínima al lindero testero de fondo será de ocho (8) metros.

En caso de crearse pasos o calles particulares de acceso a las edificaciones, quedando por tanto, las filas de viviendas alineadas transversales a la vía pública, los retranqueos al testero original de fondo de la parcela y al lindero lateral que se convierta en testero de las nuevas parcelas, será en ambos casos de ocho (8) metros, siendo la separación a los restantes linderos de tres (3) metros, como mínimo, debiéndose garantizar, en cualquier caso, la accesibilidad de los servicios de urgencia y protección civil.

En las parcelas que tengan alineación a dos calles opuestas se admitirá, para el caso de filas de dos viviendas, sustituir el adosamiento lateral de éstas por el adosamiento opuesto a la fachada (testero), respetando en este caso, cada una de ellas, la separación de ocho (8) metros a la alineación oficial de cada calle y de tres (3) metros a los restantes linderos.

Para parcelas cuyo fondo no permita los retranqueos exigidos para edificaciones en fila, se admitirá, para filas de dos viviendas, intercambiar la separación al lindero de fondo de la parcela (testero) fijado en ocho (8) metros, por otro de tres (3) metros, dejando, en ese caso, separaciones laterales de cada una de las viviendas no inferiores a ocho (8) metros.

En cualquier caso, para filas de dos viviendas, los retranqueos mínimos señalados respecto a la alineación exterior y la separación al fondo de la parcela, podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de calle el correspondiente al fondo y, en el de fondo al correspondiente a calle.

En el caso de disponerse varias filas de viviendas, la distancia entre filas de edificación será, como mínimo, de once (11) metros.

La longitud mínima de una hilera o fila será de dos viviendas.

La longitud máxima de una hilera o fila será de ocho viviendas y/o sesenta y cinco (65) metros.

El frente mínimo de cada vivienda será de seis (6) metros.

Todos los retranqueos y separaciones señalados se medirán a partir de los cuerpos volados, terrazas, etc., cuando estos existan, salvo aleros de cubierta, siempre que éstos sean iguales o inferiores a un (1) metro.

8.3.21. Otras condiciones de la edificación

1. Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45°, podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a un metro cincuenta centímetros (1,50). La altura máxima de cumbrera no será superior a cinco (5) metros.
2. Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que ocupen más de tres (3) metros en ordenaciones de tipología en

fila (FL), o un cuarto de longitud de la fachada y máximo de seis (6) metros en ordenaciones de tipología aislada (AS) y consten únicamente de planta baja. Estas edificaciones computarán a los efectos de ocupación y edificabilidad máximas permitidas.

La construcción de estos garajes deberá guardar una separación a los linderos laterales de tres (3) metros. No obstante, se podrá eximir la separación mínima en los siguientes casos:

- a) Que exista ya una construcción en la medianería a la que puedan adosarse éstos.
- b) Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

Las zonas no ocupadas por la edificación se ajardinarán con utilización de especies con bajos requerimientos hídricos, recomendándose, si ello es posible, la utilización de aguas recicladas para su riego.

8.3.22. Condiciones de uso

1. Uso predominante.

Residencial en vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles

En grados 1A, 1B y 2

Uso terciario, en su clase C), categoría 3.

Despachos profesionales vinculados a la vivienda.

En grados 3 y 4

- Residencia comunitaria.
- Salas de reunión.
 - Industrial clase E): Talleres domésticos vinculados a vivienda.
 - Terciario en clase A): Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Terciario en clase B): Comercio en categorías 1 y 2 con superficie máxima construida de 500 m² y en edificio exclusivo.
Comercio en categoría 1 local comercial en planta baja vinculado a vivienda con superficie máxima construible de 100 m².
 - Terciario en clase C): Oficinas en categorías 1 y 2 en edificio exclusivo y superficie máxima de 500 m². y en categoría 3 vinculados a la vivienda.
 - Dotacional en todas sus clases en edificio exclusivo.

En grados 5 y 6

- Terciario en clase B): Comercio en categoría 1) local comercial en planta baja vinculado a la vivienda, con un máximo de 100 m².
- Terciario en clase C): Oficinas en categoría 3) despachos profesionales vinculados a la vivienda.

8.3.23. Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamiento en esta tipología será como mínimo de 2 plazas por vivienda (artículo 7.2.7.).

ZONA 5. INDUSTRIAL

Tipo de edificación: - Industrial

8.3.24. Definición

Dentro de la tipología industrial se clasifican según los siguientes grados:

IN. INDUSTRIAL

BA. INDUSTRIA AISLADA. BLOQUE ABIERTO.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

8.3.25. Parcela mínima

No se fija.

Los edificios industriales construidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de acuerdo con la Ordenanza correspondiente, no quedarán fuera de ordenación, rigiéndose para su sustitución por la presente Ordenanza.

8.3.26. Ocupación de la parcela

Se fija una ocupación de parcela del 50%

8.3.27. Edificabilidad

En todos los casos será de 1,8 m²/m².

8.3.28. Retranqueos

Según los diferentes grados se establecen los siguientes:

IN: 5,00 m a alineación oficial y 1/3 de la altura del edificio con un mínimo de 3 metros a los linderos

BA: Los de tipología de edificación abierta.

En solares situados entre medianeras de otros edificios y con ancho inferior a quince (15) metros se podrá edificar adosándose a las medianeras respetando un retranqueo mínimo de cinco (5) metros a la alineación oficial y de tres (3) metros al testero de fondo de la finca.

8.3.29. Altura de la edificación

Cuatro plantas y quince (15) metros.

8.3.30. Condiciones de uso

1. Uso predominante

Industrial en todas sus clases y categorías.

2. Usos compatibles.

* Oficinas y comercio minorista

* Vivienda: Se permite una vivienda por industria vinculada al servicio de mantenimiento o vigilancia, con una superficie máxima de 100 m².

• Dotacional para el transporte categorías: servicios del automóvil y aparcamientos públicos.

• Salas de reunión.

* Restauración.

* Dotacional Garaje-Aparcamiento

3. Usos complementarios:

Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

En los espacios libres de retranqueo se permite además de la carga y descarga el uso de aparcamiento, paso de vehículos y ajardinamiento.

No se permite en estos espacios el almacenaje de ningún tipo, instalaciones y construcciones auxiliares o depósito de residuos.

En edificios de nueva planta destinados a usos compatibles de oficinas y comercio minorista la edificabilidad se reducirá en un veinticinco por ciento (25%), debiéndose justificar, en este caso la obtención de plazas de aparcamiento en relación con el entorno.

8.3.31. Dotación de aparcamiento

Se estará a lo dispuesto en la normativa general del uso industrial.

ZONA 6. EQUIPAMIENTOS

Tipo de edificación: - Bloque abierto
- Edificación singular

Corresponde a las zonas así calificadas en el Plan General.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

8.3.32. Parcela mínima

La superficie de parcela será igual o superior a trescientos (300) m².

8.3.33. Condiciones de ocupación

La edificación no podrá sobrepasar una ocupación máxima del 40%.

Las zonas no ocupadas por la edificación se ajardinarán con utilización de especies con bajos requerimientos hídricos, recomendándose, si ello es posible, la utilización de aguas recicladas para su riego.

8.3.34. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad será de 0,77 m²/m².

8.3.35. Altura de la edificabilidad

Tres plantas, igual o menor a 11,50 metros de altura: 3 PLANTAS≤11,50 m.

El resto de las condiciones son las establecidas para la tipología de bloque abierto.

8.3.36. Condiciones de uso

1. Usos dominantes:

Equipamientos en general

2. Usos compatibles:

Terciarios: Clase A) Hospedaje

Clase B) Comercio en categorías 1, 2, y 3 con un máximo del 35% del total edificado.

Clase C) Oficinas categorías 1, 2 y 3.

Clase D) Salas de reunión
Restauración y dotaciones en todas sus clases

En los planos de Calificación del suelo se recogen con subíndices los usos dominantes. En el caso de no existir subíndices se admite alternativamente cualquiera de los usos de equipamiento. El subíndice E (Escolar) se considera vinculante.

REGULACION DE LOS EQUIPAMIENTOS ESCOLARES.

8.3.37. Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en todas las parcelas destinadas a equipamientos escolares del Término Municipal.

8.3.38. Tipología de edificación.

Será de aplicación la tipología de EDIFICACION ABIERTA, con las siguientes :

8.3.39. Condiciones específicas.

El retranqueo de las edificaciones a las alineaciones oficiales será como mínimo de tres (3) metros.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de tres (3) metros, debiendo, además, guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques será igual a la altura.

La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

1. Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro, tenga en planta una longitud inferior a doce (12) metros.
2. De los bloques a linderos con otras parcelas.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente al de mayor altura.

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a seis (6) metros ni a tres (3) metros de los linderos.

No obstante lo dicho en los apartados anteriores, los bloques podrán unirse mediante porches abiertos destinados a zonas de juego y circulación.

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los cien (100) metros lineales, sin perjuicio de lo establecido en el punto siguiente:

El ancho máximo de los bloques será de treinta (30) metros. No obstante, podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados de uso singular no pudiendo en dicho caso superar ni la longitud ni el ancho los cincuenta (50) metros.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a cuarenta y cinco grados (45°), podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a uno cincuenta (1,50) metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a cinco (5) metros por encima de la altura máxima permitida.

En el caso de cubierta plana podrá admitirse un aprovechamiento equivalente al del apartado anterior y con las mismas condiciones en concepto de ático retranqueado.

8.3.40. Condiciones de la edificación.

1. Parcela mínima.

Se fija en cinco mil (5.000) metros cuadrados para nuevos centros.

2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del cuarenta por ciento (40%).

Independientemente, se podrá ocupar hasta un máximo del diez por ciento (10%) destinado a porches abiertos para zonas de juego y circulación.

3. Edificabilidad máxima.

Se establece en 0,77 m²/m²

4. Altura máxima.

Se fija en tres (3) plantas y once cincuenta (11,50) metros de altura.

5. Dotación de aparcamiento.

En los centros de nueva planta se efectuará una reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

Además, se deberá disponer en el interior de la parcela de un espacio suficiente para la subida y bajada de escolares al transporte escolar con plenas garantías de seguridad.

En los centros existentes se deberá tender a la consecución de dichos objetivos en la medida que los casos concretos lo permitan.

El Uso Dotacional para Garaje-Aparcamiento se considera como uso compatible de los Equipamientos Escolares.

ZONA 7. ESPACIOS LIBRES, VERDE PUBLICO

8.3.41. Regulación General de los Espacios Libres y Verdes Públicos

El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., estando supeditadas estas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes:

- a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.
- b) Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
 - Ocupación: 1%
 - Altura: 4,00 metros
 - Volúmenes: 0,01 m²/m²

Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores.

Las zonas verdes públicas que figuren en los Planes Parciales no podrán albergar instalaciones de los servicios tales como depósitos de agua, de gas, estaciones transformadoras o depuradoras, etc. Se admite la posibilidad de que las conducciones o redes de dichos servicios crucen por debajo de las zonas verdes, con la oportuna autorización municipal.

En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos Hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas.

Prevención de incendios:

Las zonas edificadas o edificables limítrofes a áreas forestales ó a áreas arboladas extensas deberán cumplir las condiciones señaladas en el Artículo 12 del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid de 23 de Diciembre de 1.999.

CAPÍTULO 9º. NORMAS EN SUELO URBANIZABLE

9.1. DEFINICIÓN

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.
2. En el suelo urbanizable se incluyen por tanto los nuevos asentamientos de población y actividades productivas, vinculándose aquellos sistemas generales o elementos de los mismos,

que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de Plan General en esta categoría de suelo.

3. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable, se establecen en el marco temporal de la vigencia del Plan a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.
4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable aparece en los planos de Calificación y Regulación del Suelo.

9.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano correspondiente.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título I de estas Normas y al contenido de la presente sección.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable.
4. Las Ordenanzas de los Planes parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en esta Sección.
5. En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, una variación de la superficie de suelo incluida en el correspondiente sector, en más o en menos, de un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se le asigne en los documentos de aquél sin que ello suponga modificación del mismo ni de sus índices de aprovechamiento. Variaciones superiores al cinco por ciento (5%) requerirán la justificación y comprobación topográfica exacta de las circunstancias de tal variación.

9.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

1. Las facultades del derecho de la propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la legislación vigente y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna con carácter diferenciado para cada uno de los sectores, refiriéndolo siempre al uso característico previsto en cada uno de ellos, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones

que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.

3. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho al noventa (90%) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General a cada uno de los sectores, homogeneizado en cada caso según el uso y tipología en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el propio Plan Parcial de las obligaciones y cargas reglamentarias.

9.4. APROVECHAMIENTO TIPO GLOBAL

El Plan General señala el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable con carácter diferenciado para cada uno de los sectores en que prevé su desarrollo, refiriéndolo siempre al uso característico previsto en cada uno de ellos.

9.5. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PREVIAS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras de instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse construcciones provisionales con las garantías necesarias en cuanto a carencia de derechos indemnizatorios en orden a su demolición.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

9.6. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR

En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

2. Que la infraestructura básica del polígono esté suficientemente ejecutada como para permitir el adecuado funcionamiento de los servicios urbanos de la parcela correspondiente y que por el estado de realización de las obras de urbanización referentes a la misma, sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor o igual que el de la terminación de la edificación.
3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no está concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
4. Que se presente fianza para garantizar la ejecución de las obras de urbanización del 100% de su valor.

9.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Se desarrollan con detalle en las fichas correspondientes.

Los esquemas de ordenación que se acompañan en las fichas son únicamente indicativos. Cualquier variación deberá estar justificada pero podrá no ser considerada como modificación del Plan General. Los cuadros numéricos de cada sector son únicamente vinculantes en cuanto a superficies mínimas de sistemas generales, edificabilidades totales por cada uso global y aprovechamiento total del sector. Las demás cantidades se presentan como demostración del cálculo del aprovechamiento tipo.

CAPÍTULO 10º. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

10.1.1. Definición, delimitación y tipos

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en los planos de clasificación con la precisión de detalle que contienen los planos de Régimen y Gestión, estableciéndose los dos tipos ó categorías siguientes:

- Suelo no urbanizable protegido - infraestructuras
- Suelo no urbanizable protegido - forestal

10.1.2. Régimen urbanístico

1. El régimen urbanístico del suelo no urbanizable queda sometido a las disposiciones correspondientes contenidas en la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y en las presentes Normas

2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.
4. La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en la Ley del Suelo.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES

10.2.1. Parcelaciones rústicas

1. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a las restantes disposiciones aplicables, y, en especial, a lo previsto en el Decreto 65/89, de 11 de Mayo, de unidades mínimas de cultivo y normativas posteriores de desarrollo.
2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima. A dichos efectos, la extensión de la unidad mínima de cultivo será de 3 Ha. en seco y 30 Ha. en monte.

10.2.2. Condiciones de las parcelaciones rústicas

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

10.2.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- c) Tener construidas, o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- d) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones, que al amparo de la unidad mínima de cultivo vigente pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

10.2.4. Núcleo de población

Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc. que son características de las áreas con destino urbano. En concreto se entiende que existe núcleo de población cuando el área edificada presenta una densidad superior a 3 viv./Ha y su capacidad poblacional es superior a seis viviendas.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

10.3.1.- Condiciones de uso y edificación del suelo no urbanizable protegido - infraestructuras

10.3.1.1.- Usos característicos

Estando constituidos los suelos clasificados como no urbanizables protegidos - infraestructuras únicamente por unas pequeñas áreas de protección de sistemas generales viarios situadas al

Suroeste del Término Municipal, su uso característico será, precisamente, el de protección y apoyo a la red de infraestructura viaria.

10.3.1.2.- **Obras, construcciones ó instalaciones permitidas**

En base a lo establecido en el art. 54 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid en el suelo no urbanizable protegido - infraestructuras podrán realizarse obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto cualquiera de los siguientes usos:

- a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
- b) El estacionamiento de vehículos, siempre que tenga carácter rotatorio y no suponga depósito fijo de los mismos.
- c) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- d) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

10.3.1.3.- **Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra a) del punto 10.3.1.2.**

1. Su superficie mínima será la dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
2. Su ocupación no será superior a un diez por ciento (10%) de la superficie total de la finca donde se ubiquen.
3. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos a caminos y tres (3) metros de los linderos con fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.
4. La altura máxima total será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

10.3.1.4.- **Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra b) del punto 10.3.1.2.**

1. Las correspondientes obras, construcciones e instalaciones, se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.
2. Las licencias municipales correspondientes se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente, será de diez años.

10.3.1.5.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra c) del punto 10.3.1.2.

1. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.
2. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas.
3. En ningún caso la ocupación superará el diez por ciento (10%) de a superficie de la parcela.
4. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, salvo que justificadamente por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

10.3.1.6.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra d) del punto 10.3.1.2.

1. Cuando se trate de instalaciones de suministro de combustible deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
 - b) Su superficie mínima, en defecto de la señalada en otras disposiciones, será de dos mil (2.000) metros.
 - c) No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.
 - d) En ningún caso la ocupación de la edificación cerrada superará el diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela edificable.
 - e) En estaciones de servicio, la altura máxima de cornisa de la edificación será de siete con cincuenta (7,50) metros, admitiéndose un máximo de dos plantas. Las marquesinas no podrán superar una altura máxima de diez (10) metros.
 - f) La materialización de la actividad neta máxima será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela edificable, con un máximo de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados edificados.
 - g) Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuere de aplicación.
2. Cuando se trate de otros servicios o instalaciones complementarias al servicio de las carreteras, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de la finca será la adecuada a las exigencias funcionales del servicio o instalación de que se trate y la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.
 - b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

- c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al siete por ciento (7%) de la superficie de la finca. El cómputo de los espacios ocupados por la edificación, y os accesos, aparcamientos en superficie e instalaciones de recreo y deportivas, a desarrollar al aire libre, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por (25%) de la parcela.
- d) La edificación no rebasará una altura de cornisa de siete con cincuenta (7,50) metros y en ningún caso superará las dos (2) plantas.
- e) La materialización de la actividad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

10.3.1.7.- Regulación de vertidos.

Cualquier actuación de las descritas en los puntos precedentes deberá justificar debidamente la solución de vertidos de sus aguas residuales, debiendo contar con la correspondiente autorización municipal, así como con la de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en su caso.

10.3.1.8.- Condiciones estéticas.

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.

10.3.1.9.- Requisitos procedimentales.

Los requisitos procedimentales para la implantación de los usos señalados en los artículos precedentes serán, en todo caso, los derivados de la legislación aplicable.

10.3.2.- Condiciones de uso y edificación del suelo no urbanizable protegido - forestal.

10.3.2.1.- Uso característico

Estando constituidos los suelos clasificados como no urbanizables protegidos - forestales por masas forestales de alto interés ambiental, su uso característico será, precisamente, el forestal, sin perjuicio de los enclaves con viviendas unifamiliares a respetar existentes en la actualidad.

10.3.2.2.- Obras, construcciones o instalaciones permitidas

En base a lo establecido en el art. 54 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid en el suelo no urbanizable protegido sólo podrán realizarse obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto cualquiera de los siguientes usos:

- a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
- b) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- c) Los ligados a actividades culturales de la población respetuosas con el monte, tales como Aula de la naturaleza y de formación ambiental.

10.3.2.3.- Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra a del punto 10.3.2.2.

1. Su superficie mínima será la dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
2. Su ocupación no será superior a un dos por ciento (2%) de la superficie total de la finca donde se ubiquen.
3. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos a caminos y tres (3) metros de los linderos con fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.
4. La altura máxima total será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

10.3.2.4. Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra b) del punto 10.3.2.2.

1. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.
2. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas.
3. En ningún caso la ocupación superará el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, salvo que justificadamente por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

10.3.2.5.- Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra c) del punto 10.3.2.2.

1. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.
2. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas.
3. En ningún caso la ocupación superará el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

10.3.2.6. Régimen de las viviendas unifamiliares existentes.

1. Las viviendas unifamiliares existentes en el suelo no urbanizable protegido a la entrada en vigor del Plan tendrán el carácter de enclaves dentro de aquél, a cuyos efectos en los planos de Calificación y Regulación del Suelo se les asignan las superficies de parcela que a tal fin les corresponden, que suponen un total de 18,54 Has.
2. Las edificaciones existentes no se consideran como fuera de ordenación, pudiendo realizarse sobre las mismas todas aquellas obras que resulten necesarias para su correcto uso y funcionamiento, siempre que no supongan alteración de su edificabilidad, ocupación o altura.
3. Se podrán autorizar, en casos excepcionales debidamente justificados, obras que supongan pequeñas ampliaciones de la superficie edificada no superiores al 10% de la consolidada a la entrada en vigor del Plan, y solamente con una planta de altura.
4. En ningún caso se admitirán nuevas construcciones sobre las parcelas constitutivas de los enclaves citados.
5. A los efectos de la aplicación de lo establecido en los puntos anteriores, a continuación se incluye cuadro en el que se recoge la superficie de terreno y total edificado consolidado de cada uno de dichos enclaves.

ENCLAVE	SUPERFICIE DEL TERRENO	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA CONSOLIDADA
1	53.520 m ²	2.236 m ² c
2	28.680 m ²	1.625 m ² c
3	25.640 m ²	2.548 m ² c
4	18.960 m ²	1.196 m ² c
5	12.000 m ²	832 m ² c
6	11.520 m ²	728 m ² c
7	19.600 m ²	325 m ² c
8	15.480 m ²	624 m ² c
TOTAL	185.400 m ²	10.114 m ² c

10.3.2.7. Regulación de vertidos.

Cualquier actuación de los descritos en los puntos precedentes deberá justificar debidamente la solución de vertidos de sus aguas residuales, debiendo contar con la correspondiente autorización municipal, así como con la de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en su caso.

10.3.2.8. Condiciones estéticas

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.

10.3.2.9. Requisitos procedimentales

Los requisitos procedimentales para la implantación de los usos señalados en los artículos precedentes serán, en todo caso, los derivados de la legislación aplicable.

10.3.2.10. Condiciones ambientales

Cualquier posible actuación sobre el suelo no urbanizable protegido justificará detallada y pormenorizadamente su correcta integración en el medio natural, y su máximo respeto a las masas arboladas y cauces naturales existentes.

10.3.2.11. Gestión futura de los terrenos del Monte del Pilar, Monte de Pozuelo y La Escorzonera.

Si razones de interés público así lo demandarán, el Ayuntamiento, en colaboración con las administraciones y organismos competentes, podrá llegar a convenios con los propietarios de estos terrenos para su adquisición como públicos, con la excepción de los enclaves citados, facilitando así la posible catalogación por el Gobierno de la Comunidad de Madrid como Monte Público del ámbito indicado.

La superficie a obtener en este caso sería de hasta 353,95 Has., que sumadas a las 60,66 Has del Maisán (Sistema General de espacios libres a obtener como APE por expropiación), supondrían un total de 414,61 Has. de Parque Forestal.

A dichos efectos, y en la medida que proceda, el Ayuntamiento utilizará para las compensaciones a realizar los aprovechamientos que le correspondan en el ámbito del APR 2.6-02 "U.E.2- Monte Gancedo", sin perjuicio de cualesquiera otras fórmulas complementarias que pudieran resultar de aplicación.

TITULO III. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

CAPITULO 11ª

SECCION 1ª NORMAS DE TRAMITACION

11.1.1. Tramitación del planeamiento

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentariamente establecidas.

11.1.2. Actos sujetos a obtención de Licencia Municipal

De acuerdo con la legislación vigente estarán sujetos a la obtención previa de Licencia Municipal, sin perjuicio de otras autorizaciones que fueren necesarias con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos recogidos en el art. 242 de la Ley del Suelo, 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 16 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid o en la legislación estatal y autonómica que las sustituya y, en general, cualquier actuación sobre el suelo o el subsuelo regulados en este Plan General y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

11.1.3. Competencia y procedimiento

La competencia para otorgar Licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la legislación urbanística vigente.

Las Licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación urbanística, de las del Plan General y de los instrumentos para su desarrollo legalmente aprobados y su concesión o denegación deberá ser motivada.

11.1.4. Actos presuntos

En ningún caso se entenderán adquiridas presuntamente, por inactividad de la Administración, licencias o facultades contrarias a las prescripciones de la legislación urbanística, o del Plan General y demás normas reguladoras.

La adquisición de Licencias o facultades en ausencia de resolución expresa de la Administración se regirá por lo prevenido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, en la legislación de Régimen Local y, eventualmente en aquellas otras normas que fueren de aplicación.

11.1.5. Información

Las personas que se propusieran iniciar actos sujetos a Licencia y, en general, cualquier administrado, tendrá derecho a que, por el Ayuntamiento, se le informe por escrito, en plazo de un

mes, sobre el régimen urbanístico, alineaciones, rasantes o, en concreto, sobre el régimen de edificación correspondiente a una finca o sector.

11.1.6. **Solicitud de Licencias**

La solicitud de Licencias, tanto de obra mayor como de obra menor, se realizará por escrito, en los impresos oficiales normalizados para cada tipo de obra, dirigido al Ilmº Sr. Alcalde–Presidente del Ayuntamiento y firmada por el interesado o su representante. A la solicitud se acompañará la documentación legalmente precisa en cada caso.

11.1.7. **Plazo de concesión de Licencias**

Las Licencias para la ejecución de obras mayores de nueva construcción o reforma de edificios así como las de urbanización, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses contados a partir de la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General del Ayuntamiento. Las Licencias de obra menor habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes contados a partir de la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General del Ayuntamiento.

Si de los informes pertinentes resultara la existencia de deficiencias subsanables en las solicitudes, como pueda ser la falta de datos o documentos, se le notificará al interesado para que dentro del plazo de los quince días siguientes al de la notificación puedan ser subsanadas. El cómputo de aquellos plazos quedará suspendido durante estos quince días.

La falta de cumplimentación del requerimiento anterior dará lugar al archivo de la solicitud sin más trámite.

11.1.8. **Reserva de derecho de tercero**

Las Licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Las Licencias no alterarán las situaciones jurídicas existentes entre el solicitante y las demás personas.

11.1.9. **Concesión o denegación de Licencia**

Concedida la Licencia de obras, se devolverá al solicitante un ejemplar del proyecto con el sello del Ayuntamiento y la notificación del acuerdo municipal. Otro ejemplar del proyecto quedará unido al expediente.

Toda denegación de Licencia deberá ser motivada y será notificada debidamente.

11.1.10. **Caducidad de las Licencias**

1. Las Licencias caducarán:

- a) Por desistimiento del solicitante expresado en escrito dirigido al Ilmº Sr. Alcalde.
 - b) Por no haber comenzado las obras en el plazo de seis meses contados desde la fecha de obtención de la misma.
 - c) Por la interrupción de las obras por un plazo superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la Licencia.
 - d) Por no concluir las obras en el plazo fijado para ello y, en defecto de referencia expresa, en un período de cinco años.
2. Los plazos comenzarán a contarse a partir del mismo día de recepción de la notificación de la Licencia y, en el supuesto de interrupción, desde el día en que ésta se produzca.
3. La caducidad se producirá, previa audiencia al interesado, por el transcurso de los plazos señalados en el apartado 1, aumentado con las prórrogas que, en su caso, hubieran sido concedidas y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente.

11.1.11. **Prórroga**

En el supuesto de que la obra o actividad no se hubiera iniciado, o se hubiera interrumpido, en ambos casos, por término inferior a los señalados en el artículo anterior, podrá solicitarse prórroga de la Licencia por causa justificada y por una sola vez.

11.1.12. **Obras inacabadas**

Cuando las obras no se hubieran terminado en el plazo concedido, la autoridad municipal podrá ampliarlo, previa petición del interesado, fijando un plazo para la reanudación de las obras, así como para su terminación.

11.1.13. **Obras de carácter urgente**

Cuando se hubiesen de realizar obras cuya urgencia no permita sujetarlas a la tramitación normal de las Licencias, podrá obtenerse la autorización necesaria mediante comparecencia ante la autoridad municipal, la cual podrá conceder dicha autorización en los términos y condiciones que estime procedentes a la vista de las alegaciones presentadas y pidiendo informe, si lo estima oportuno, a los Servicios Técnicos Municipales.

11.1.14. **Obras relacionadas con el ejercicio de actividades o instalaciones industriales**

Cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a un establecimiento de características determinadas, no se concederá permiso de obras sin el otorgamiento de la previa Licencia de Apertura, si fuera procedente. No obstante, podrán presentarse simultáneamente las Licencias de Apertura para el ejercicio de la actividad y

para la ejecución de las obras, acompañadas de la documentación técnica que sea necesaria para cada una de ellas, respectivamente.

En cualquier caso, todas aquellas actividades incluidas en los Anexos III y IV de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, habrán de someterse al correspondiente procedimiento de calificación ambiental según lo previsto en la misma”.

11.1.15. **Obras realizadas por otras Administraciones**

Cuando las obras se proyectaran por algún órgano del Estado o de la Administración Autonómica, el titular de las mismas lo solicitará con arreglo al procedimiento ordinario, mediante la tramitación de la oportuna Licencia.

11.1.16. **Ocupación de la vía pública**

En la solicitud de Licencia de obras se expresará si ha de ocuparse la vía pública con valla, andamio, materiales de construcción o contenedores de escombros. No se permitirá la referida ocupación salvo que se haya obtenido previamente la correspondiente Licencia de ocupación de la vía pública que habilita para ello.

El Ayuntamiento fijará las condiciones y duración del permiso de dicha ocupación, terminado el cual deberá reponerse la vía pública libre de obstáculos a satisfacción municipal.

11.1.17. **Iniciación de las obras o de la actividad**

1. Para poder iniciar cualquier tipo de obra será condición y requisito indispensable la posesión de la correspondiente Licencia Municipal de Obras.
2. Para poder iniciar cualquier tipo de actividad será condición y requisito indispensable la posesión de la correspondiente Licencia de Apertura y del Acta de Funcionamiento.

11.1.18. **Documentación en la obra**

Las copias a que se refiere el artículo 11.1.9, ejemplar del Proyecto sellado por el Ayuntamiento, estarán siempre en la obra junto con la Licencia y serán exhibidos a petición de los servicios municipales, a los cuales deberá facilitarse el libre acceso a las obras en el cumplimiento de sus atribuciones.

11.1.19. **Daños por obras**

Las Licencias de obras llevan consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la obra en la vía pública, aceras, pavimentos, paseos, farolas, instalaciones de alumbrado, agua, gas y todos los servicios de carácter público o particular que pudieran deteriorarse.

11.1.20. **Transmisión de las Licencias**

Las Licencias serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la Licencia.

11.1.21. **Vigilancia e inspección**

Toda obra o actividad sometida a Licencia estará sujeta a vigilancia e inspección por el Ayuntamiento durante la realización, así como a la comprobación final, en la forma que más adelante se regula.

11.1.22. **Comunicación final**

El peticionario deberá comunicar al Ayuntamiento la conclusión de las obras en el momento en que ésta se produzca y, en todo caso, antes del plazo máximo de ejecución de las mismas concedido a tal efecto, acompañando certificación del facultativo competente director de las mismas, sin cuya comunicación no se podrá otorgar la Licencia de Primera Ocupación correspondiente, ni se podrá iniciar la ocupación del edificio.

11.1.23. **Inspección final**

Los Técnicos Municipales, previa inspección de la obra después de concluida, informarán expresando:

1. Si las obras ejecutadas se ajustan al proyecto que sirvió de base para la concesión de la Licencia y, en su caso, a las condiciones impuestas en la misma.
2. Si se han reparado por el particular todos los daños y perjuicios causados en la vía pública y servicios públicos instalados en ella, así como que el entorno ha quedado en las debidas condiciones de limpieza y ornato.

La concurrencia de dichas circunstancias será indispensable para que pueda concederse la Licencia de Primera Ocupación expresada anteriormente.

11.1.24. **Tasación de las Licencias**

Las Tasas de las Licencias, serán fijadas por el Ayuntamiento mediante la Ordenanza Fiscal correspondiente.

Al girarse la Tasa correspondiente a la Licencia de Primera Ocupación se procederá a practicar la liquidación definitiva correspondiente a la Licencia de Obras.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación del correspondiente Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y demás que sean de aplicación.

11.1.25. Vertidos de tierras y residuos inertes.

Los vertidos de tierras y residuos inertes procedentes de las obras se ajustarán a lo previsto en la legislación sectorial vigente, así como a las normas, planes y programas que al respecto pueda aprobar la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, a cuyos efectos el solicitante de la licencia aportará la documentación que en cada caso resulte exigible.

SECCION 2ª PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

11.2.1. Legislación aplicable.

La protección de la legalidad urbanística se regirá por lo dispuesto en el presente Capítulo, así como por el contenido de la Ley del Suelo vigente, la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, el Reglamento de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el Reglamento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como por la normativa urbanística de Pozuelo de Alarcón y demás legislación, tanto estatal como autonómica que, eventualmente resultare de aplicación.

Igualmente, en los trámites de licencias de obras y actividades se garantizará el cumplimiento de lo previsto en el Real Decreto ley 9/2000 de Evaluación de Impacto Ambiental, y de la Ley 10/91, de 4 de Abril, para la protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, como medida de control ambiental para los proyectos, obras y actividades relacionados en sus Anexos.

11.2.2. Órgano competente

Será competente para resolver los expedientes de disciplina urbanística el Alcalde-Presidente o la Autoridad en quien delegue

11.2.3. Organos de vigilancia e inspección

1. Los órganos competentes para la vigilancia e inspección de las obras sometidas a Licencia son el Alcalde-Presidente, el Concejal de Urbanismo, el personal técnico de la Oficina Técnica Municipal y la Policía Municipal.
2. Las denuncias formuladas por los órganos señalados en el número anterior gozarán de presunción de veracidad, salvo prueba en contrario.

11.2.4. Apercibimiento de infracción

Una vez detectada una obra o actuación urbanística sin Licencia, el promotor será advertido por los Servicios Técnicos para que suspenda las obras y, en el improrrogable término de quince días, solicite la oportuna Licencia. Si ésta no se solicitare, o no pudiera concederse por ser contraria a la legislación o normativa urbanística, se iniciará el correspondiente expediente de infracción.

El expediente de infracción podrá iniciarse sin necesidad del apercibimiento señalado en los casos de reincidencia o especial gravedad de la infracción.

11.2.5. Suspensión de la obra.

La detección por el Ayuntamiento de la realización de obras sin Licencia municipal dará lugar a la correspondiente orden de suspensión inmediata de las mismas.

El incumplimiento de la mencionada orden de suspensión implicará la adopción por el Ayuntamiento de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos, podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a que diera lugar.

11.2.6. Régimen de las infracciones y sanciones

Las infracciones y sanciones se regirán por la legislación señalada en el artículo 11.2.1

DISPOSICION TRANSITORIA

Las determinaciones contenidas en el presente TITULO III serán de aplicación hasta la entrada en vigor de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias actualmente en preparación, entendiéndose que ello en ningún caso supondrá modificación del Plan General.