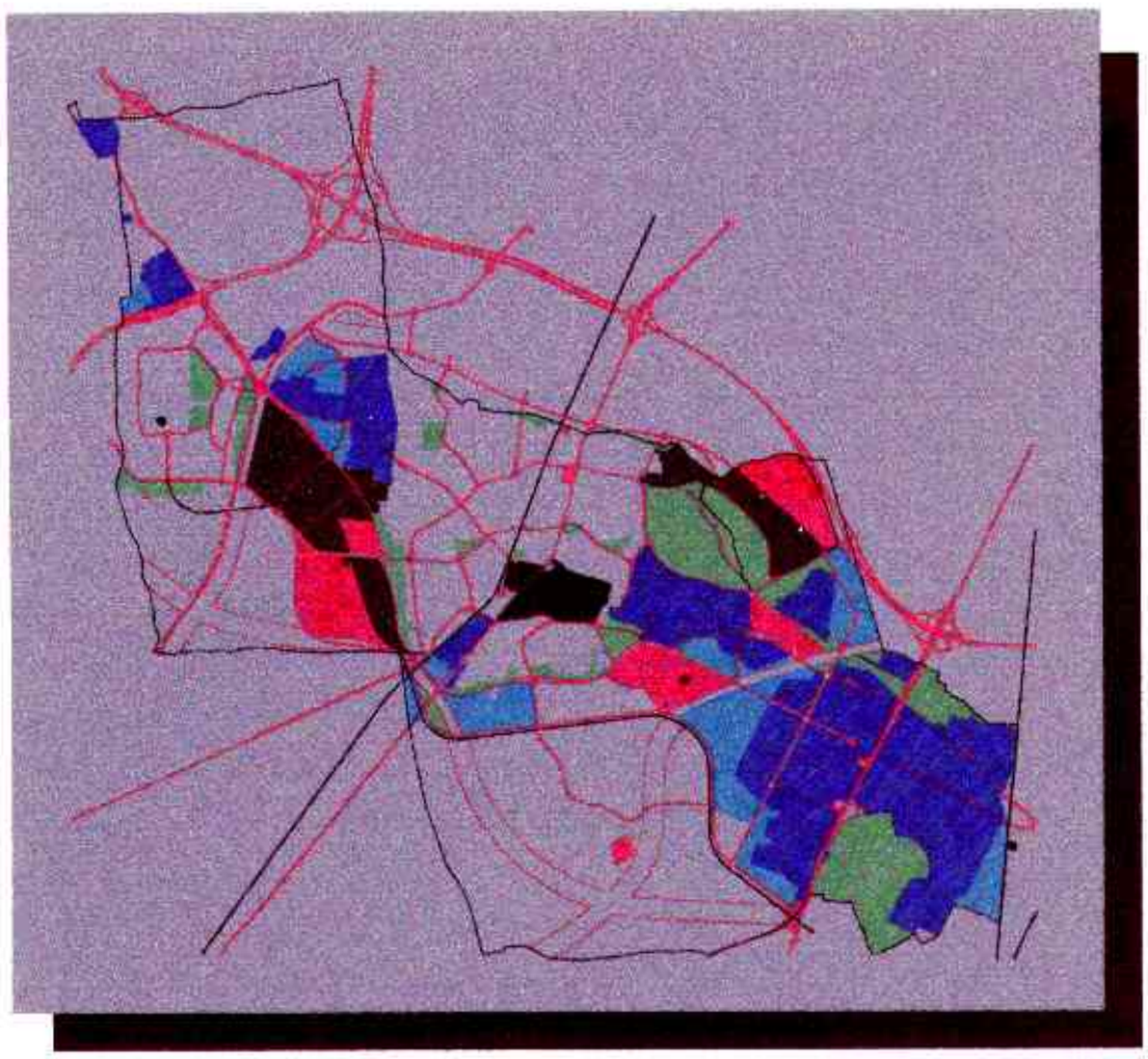
Ayuntamiento
de Fuenlabrada



NORMAS I

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

Febrero 1999

AREA

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE
FUENLABRADA (MADRID)

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario General del Ayuntamiento de Fuenlabrada para manifestar lo siguiente:

El presente documento que consta de 328 páginas numeradas, ha sido aprobado con carácter provisional por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de julio de 1.998 y rectificado por los acuerdos del Pleno Municipal de fechas 26 de noviembre de 1.998 y 8 de mazo de 1.999, dándonse por cumplidas las condiciones y requisitos establecidos por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sus sesiones de 29 de octubre, 3 y 30 de noviembre de 1.998.

Las páginas y los artículos que han sido modificados del documento de aprobación provisional de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, presentado en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 31 de julio de 1.998, son las siguientes:

Páginas nºs: 1, 4, 5, 6, 8, 23, 36, 69, 80, 81, 87, 88, 89, 99, 101, 102, 117, 120, 121, 124, 125, 127, 128, 129, 130, 138, 211, 212, 213, 215, 240, 245, 247, 273, 274, 275, 277 , 279, 307.

Artículos que se modifican: 1.1.1. - 1.1.6. - 1.1.7. - 1.1.10. - 2.3.11. - 2.4.16. - 4.2.3. - 5.3.3. - 5.4.10. - 6.2.1. - 6.2.5. - 6.2.6. - 6.2.8. - 6.3.2. - 7.1.2. - 7.1.5. - 7.1.7. - 7.1.9. - 7.2.11. - 9. 4.1. - 9.4.10. - 9.7.6. - 9.7.8. - 9.8.9. - 10.3.7. - 10.3.9. - 10.3.13. - 10.3.17.

En Fuenlabrada, a ocho de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE FUENLABRADA (MADRID)

AREAS99/LUENGO/normas1.doc

NORMAS I

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE FUENLABRADA

Febrero 1999

EQUIPO REDACTOR DEL PLAN:

Dirección: Jesús Gago Dávila y José Mª García-Pablos Ripoll. Arquitectos

Ordenación: Teresa Ruiz, José Carlos Albert, Agustin Lorenzo

Asesoramiento jurídico, Normativa y gestión: Jesús Morón Porto. Abogado

Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero:
Concha León Moral. Economista.
Carmen Fernández. Aparejador. Colaboradora

Infraestructuras Básicas: José Fernández. INGENIERIA BASICA

FASES DE AVANCE:

Análisis, estudios sectoriales y ordenación:

Carlos Sánchez. **Ordenación**
Manuel Gil. **Medio Físico**
Diego López. **Demografía**
Silvia Lara. **Vivienda**
Teresa Ruiz, José Carlos Albert, Carlos Sánchez, Agustín Lorenzo, Carmen Requés. **Polígonos Industriales**
José Luis Maldonado. TEMA. **Tráfico y Transporte**
Juan Fisac, José Fernández. INGENIERIA BASICA. **Infraestructuras**
Joan Angelet y Joaquím Clusa. **Estudio Económico**
Elena Nieves. **Colaboración de ordenación**

Documentación gráfica, maquetación: Carlos Merino, Serafin Hernández

Textos: Ana Hernandez, Pilar Muñoz

El equipo agradece la aportación de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Fuenlabrada y en particular de: Santiago González, Carmen Andrés, Manuel Lázaro, Alberto López, Javier de Frutos, Gregorio Poveda y Damiana Sánchez, así como a José Manuel Roca de Diego, Interventor.

INDICE

TITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1 VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.1. *Naturaleza y ámbito*

1. El presente Plan tiene el carácter y naturaleza de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Fuenlabrada, con el contenido y alcance que la legislación vigente confiere a este tipo de Planes.

2. En consecuencia el Plan General de Fuenlabrada es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto, define los elementos básicos de la estructura general de territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y de las edificaciones y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades, a través de determinaciones que generalmente tienen carácter estructural sin perjuicio de que, en determinados casos, pormenorice aquellas determinaciones.

3. El Plan General se redacta en desarrollo de las previsiones contenidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (en adelante LRSV 98) y en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en lo sucesivo referido como el TRLS), en lo que sean de aplicación según el régimen transitorio y disposiciones derogatorias de aquella; en las leyes de la Comunidad de Madrid, 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (en lo sucesivo referida como la LSCAM), y 20/1997, de 15 de junio, de Medidas Urgentes en materia de suelo y urbanismo (en lo sucesivo referido como la LMUCAM) así como las disposiciones de la legislación urbanística del Estado de aplicación supletoria, en concreto las disposiciones que continúan vigentes de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana cuyo Texto Refundido fue aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril (en adelante LS76).

4. El ámbito del Plan General comprende la totalidad del término municipal de Fuenlabrada sin perjuicio de las modificaciones en sus límites que permitirán, en su caso, la incorporación de los nuevos terrenos a la ordenación urbanística de Fuenlabrada con las determinaciones del planeamiento municipal del que provenga y que le afectasen en el momento de la modificación de límites.

Artículo 1.1.2. *Vigencia del Plan General*

1. El Plan General entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva, y la de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, una vez transcurrido el plazo de 15 días previsto en el artículo 65 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen local, Ley 7/1985 de 2 de abril.

2. La vigencia del Plan General es indefinida, teniendo una duración mínima de ocho años, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones a que hubiese lugar y de la obligada revisión cuatrienal del Programa de Actuación.

3. A la entrada en vigor del Plan General, el precedente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión de fecha 2 de abril de 1.987, quedará derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación vigente. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquéllos expresamente incorporados a las determinaciones del presente Plan según lo establecido en estas Normas.

Artículo 1.1.3. *Efectos del Plan General*

La entrada en vigor del Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad, previstos en la legislación aplicable:

a) Publicidad de la documentación del Plan General, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a efectuar las consultas oportunas, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Ejecutividad, lo que implica, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de Fuenlabrada de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan, en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de las determinaciones del Plan General.

c) Obligatoriedad, lo que supone que el Plan General conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas, como para los particulares, sin que por razón de sus determinaciones proceda derechos indemnizatorios salvo las situaciones expresamente recogidas en la legislación urbanística.

Artículo 1.1.4. *Revisión del Plan General*

1. Transcurridos ocho años desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento de Fuenlabrada verificará la oportunidad de proceder a su revisión, entendiéndose por esta la adopción de nuevos criterios de la ordenación establecida que supongan la reconsideración total y no parcial del modelo de ordenación o de los elementos fundamentales del modelo o solución en la que se sustenta. En todo caso procederá la revisión del Plan General de Fuenlabrada, en cualquier otro momento, anterior o posterior, al anterior plazo de los ocho años si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando se produzca una modificación sustancial de la legislación urbanística que requiera o haga conveniente la revisión.

b) La aprobación de un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Fuenlabrada en el que entre sus determinaciones se establezca la obligatoriedad o se desprenda necesidad de su revisión.

c) La alteración sustancial de las hipótesis del Plan en cuanto a dinámica económica o social, las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, como consecuencia de circunstancias no previstas, de forma que obliguen o aconsejen modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.

d) Cuando la ejecución del Plan ponga de manifiesto a juicio de la Corporación municipal la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante ulteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico-financieras.

e) Cuando el suelo previsto para dotaciones y espacios libres se manifieste con notoria insuficiencia para las necesidades de la población y su instrumentación, por la magnitud de su insuficiencia, carezca, para su corrección, del soporte necesario desde las determinaciones del Plan y de los instrumentos que lo desarrollan.

f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

2. El Plan General se revisará de conformidad con el procedimiento y distribución de competencias recogidas en la legislación urbanística y más concretamente, en tanto no sean modificadas, según las previsiones contempladas en el artículo 44 y siguientes de la LSCAM.

Artículo 1.1.5. *Revisión del Programa de Actuación*

1. Procederá la revisión del Programa de Actuación del Plan General una vez transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor y, en cualquier caso, con anterioridad a dicho plazo, cuando surja la necesidad por alteraciones sustanciales del mismo motivadas por la procedencia del inicio o alteración de obras, inversiones, programas sectoriales, o acciones de las Administraciones que impidan o modifiquen sustancialmente el cumplimiento de las previsiones del Programa, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

2. La revisión del Programa podrá incluir todas o algunas de las siguientes determinaciones, según sean las circunstancias concurrentes en cada caso:

a) Incorporar la totalidad o parte de los sectores de suelo urbanizable no programado al desarrollo de la ciudad.

b) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable ~~no programado~~ o al suelo no urbanizable, cuando el sector correspondiente no se hubiese ejecutado en los plazos establecidos y las circunstancias urbanísticas aconsejen las anteriores medidas.

c) Prorrogar el plazo de ejecución de los sectores de suelo urbanizable programado por el plazo adicional que se estime pertinente y, hasta un máximo de otros cuatro años, si las circunstancias económicas y urbanísticas justificasen en el primer caso y recomendasen en el otro, dicha ampliación del plazo programado.

d) Incorporar al desarrollo de la ciudad como suelo urbanizable programado las reservas públicas de suelo municipal o regional constituidas con anterioridad y encomendar la constitución de nuevas reservas, sin perjuicio de la potestad incondicionada que las Administraciones tienen para constituirlas en cualquier momento.

e) Proceder a la delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

f) Incluir como suelo urbano aquellos sectores del suelo urbanizable que en desarrollo del Plan General hayan adquirido tal naturaleza por reunir el conjunto de las condiciones exigidas por la Ley y el presente Plan.

3. El procedimiento de Revisión del Programa de Actuación se sustanciará en el ámbito municipal correspondiendo la aprobación definitiva al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Artículo 1.1.6. *Modificaciones del Plan General y de sus determinaciones pormenorizadas*

En tanto no se dicte el decreto al que hace referencia la disposición final tercera apartado b) de la Ley 9/1995 de la CAM, se entenderán como de rango general todas aquellas determinaciones recogidas en los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.1.7. *Documentación del Plan General*

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria General.
b) Planos de Ordenación y de Gestión y Programación.
c) Normas Urbanísticas (volúmenes I y II).
d) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.

Artículo 1.1.8. *Contenido de los documentos*

a) La Memoria General del Plan, contiene en cuanto a Memoria de Información la descripción urbanística y global del territorio, y, en cuanto a Memoria de Ordenación la descripción y justificación de la ordenación propuesta.

b) Los Planos de Ordenación constituyen el soporte gráfico de las determinaciones del Plan y comprenden la siguiente serie de planos:

b.1) El de Estructura General a escala 1: 5.000, que expresa la ordenación general en términos de estructura orgánica reflejando la macrozonificación de los usos y los diferentes sistemas que los articulan. Son planos sin eficacia normativa propia, que sirven de referencia para dilucidar, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión o simple modificación del mismo, según lo previsto en los artículos 1.1.4 y 1.1.6 de estas Normas.

b.2) El de clasificación de suelo y división básica del territorio a escala 1:5.000 que contiene la delimitación de cada una de las clases y categorías del suelo incluidos los sistemas generales así como la delimitación de los ámbitos del suelo urbano regulados con normativa específica o sujetos a posterior desarrollo normativo.

b.3) El plano de Infraestructuras a escala 1:10.000 que repesente las diferentes redes de infraestructura. Tanto en lo relativo a las afecciones derivadas de los regímenes propios de cada una de ellas, como en lo que respecta a su trazado han de entenderse sometidos a las precisiones y rectificaciones derivadas de las delimitaciones oficiales establecidas por los Organismos competentes en razón de cada materia.

b.4) El de Calificación y Ordenación y Detalle del suelo urbano, a escala 1:2.000 que establece para todo el término municipal la zonificación del suelo, el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propios de cada zona, incluso, en los casos en que proceda, los usos pormenorizados de los Sistemas Generales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos, salvo en los ámbitos de planeamiento específico o sometido a posterior desarrollo, cuyas determinaciones o indicaciones de ordenación se contienen en la correspondientes fichas (Normas urbanísticas. Volumen 2) que a todos los efectos complementan al indicado Plano de Calificación y Ordenación.

b.5) El de Gestión y Programación del Suelo, a escala 1:2.000. Contiene la clasificación del suelo; el señalamiento de los Sistemas Generales y demás dotaciones públicas, con indicación de las modalidades de obtención de los terrenos que han de ser de dominio público, y las delimitaciones de áreas de reparto de los ámbitos de gestión. Asimismo contiene las actuaciones e intervenciones contempladas en el Programa de Actuación. Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Catálogo del Plan General, que integra los bienes objeto de protección por razón del Patrimonio Arquitectónico y Monumental. Identifica y describe los bienes protegidos y precisa el régimen especial que les es de aplicación

e) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, ambos documentos refundidos en un solo volumen. El Programa determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio, así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los Sistemas Generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento de Fuenlabrada y resto de Administraciones en el cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

Por su parte el Estudio Económico Financiero efectúa, sobre la base del Programa, la 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 y a la Comunidad de Madrid, y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de los costes.

Las presentes Normas Urbanísticas (Volumen 1) constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio de Fuenlabrada. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella 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.
El Volumen II contiene todas las determinaciones vinculantes e indicaciones orientativas relativas a los ámbitos de regulación normativa específica o sujetos a posterior desarrollo mediante otras figuras de planeamiento complementarias del planeamiento general.

El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Análisis Urbanístico-Diagnóstico y Estudios Complementarios) tiene un carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar la propuestas del Plan General.

Artículos 1.1.9. *Rango normativo de las determinaciones del Plan General*

1. Las presentes Normas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45 de la LSCAM, diferencian el rango de las determinaciones del Plan General, según sean las mismas determinaciones estructurantes o determinaciones de ordenación pormenorizada. A estos efectos en los artículos 1.1.6 se contiene aquella diferenciación por remisión a los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento. De esta manera se diferencia entre:

a) Determinaciones de Rango General que comprende aquellas determinaciones que, por su carácter estructurante del resto de determinaciones del Plan General, tienen un rango normativo que se corresponde con las decisiones propias del Plan General, acorde con la naturaleza y alcance de dicha figura de planeamiento.

b) Determinaciones de Rango de Pormenorización que comprenden aquellas determinaciones con rango de ordenación pormenorizada y por tanto habilitadas, por su naturaleza y alcance, para ser recogidas en las figuras de planeamiento de cesarrollo, figuras complementarias o instrumentos de gestión o ejecución del planeamiento.

2. La diferenciación entre determinaciones de rango [illegible]ral y de rango de pormenorización lleva aparejada la diversidad en el procedimiento para obtener su modificación así como, en última instancia, el reparto competencial entre Administraciones según sea uno u otro el alcance de la modificación.

Artículo 1.1.10. *Interpretación del Plan General*

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad de Madrid, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones de la Administración de Justicia.

2. La interpretación del Plan y los supuestos de conflicto entre documentos y determinaciones, se resolverán conforme al rango normativo de las determinaciones referidas en los artículos 1.1.9 y 1.1.10 del presente Título.

   Si a pesar de lo anterior subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al cumplimiento o incremento de las dotaciones y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al mayor interés de la colectividad.

3. Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala prevalecerán los de mayor sobre los de menor escala.

4. Si existieran contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá la segunda.

5. Si existieran contradicciones entre superficies fijas y la aplicación de coeficientes o porcentajes, prevalecerán los segundos.

CAPITULO 2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. *Examen del planeamiento vigente*

1. Cualquier persona podrá examinar los documentos, escritos o gráficos, del presente Plan General, de los planes que lo desarrollen, y de los proyectos para la ejecución de los mismos que se redacte, en la oficina y dentro del horario que el Ayuntamiento determine.

El personal encargado prestará auxilia a los consultantes para la localización de los documentos de su interés.

Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento, en los plazos y al costo que en su caso se establezcan.

2. A los fines de este artículo los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos u complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional y de modificaciones en curso.

3. Cualquier persona podrá obtener reproducción autenticada del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito.

Artículo 1.2.2. *Información previa*

Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información, verbal o escrita, sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento, y en la realización de las obras. Esa información, de carácter previo a la solicitud de licencia de obras o a otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

Artículo 1.2.3. *Informes urbanísticos*

Toda persona puede solicitar por escrito informes sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal competente. La solicitud de informes deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien la denominación precisa del área objeto de consulta.

Artículo 1.2.4. *Cédula urbanística*

La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en cuanto respeta al planeamiento que no fuera de aplicación, y el estado de su ejecución y gestión.

Su contenido será el prescrito por el artículo 168 del Reglamento del Planeamiento. Contendrá la indicación de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición.

La propuesta de la cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por la Alcaldía y expedida por el secretario.

Artículo 1.2.5. *Interpretación del planeamiento*

Cuando las consultas se refieran a la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano de gobierno municipal competente,

que emitirá dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 15-4-99

Madrid, 16-4-99

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. RESOLUCIÓN 10/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID · Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes ·

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO

TITULO 2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

(Aprobación 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)

CAPITULO 2.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. *Normas sobre competencia: Órganos actuantes*

1. Las potestades para el desarrollo y la ejecución del Plan General corresponden al Ayuntamiento de Fuenlabrada, con la participación de la Administración del Estado y de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de sus respectivas competencias, todo ello sin perjuicio de la colaboración de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A la Administración del Estado y a la de la Comunidad de Madrid corresponderá, de conformidad con la legislación aplicable, el desarrollo de las infraestructuras, servicios, equipamientos y reservas públicas de suelo de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 2.1.2. *Orden de desarrollo y plazos*

1. Las previsiones del Plan General y, en general, de las actuaciones contempladas por este, serán ejecutadas de conformidad con las determinaciones que para su desarrollo en plazo, se establecen en las presentes Normas del Plan General y, en su ausencia, en el Programa de Actuación.

Artículo 2.1.3. *Prioridad de desarrollo*

1. Los plazos y programa establecidos en el presente Plan para el desarrollo del suelo obligan tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

2. El orden de prioridades podrá se alterado por el Ayuntamiento. Podrán reducirse o ampliarse los plazos de ejecución previstos en el Plan General o figuras de planeamiento que desarrollen, cuando en interés público aconsejen la alteración del proceso urbanizador sin perjuicio del oportuno trámite de modificación del Plan en los casos en que proceda, salvo que tal reducción afecte a actuaciones sujetas a sistemas de actuación público o se instrumente a través de una modificación de sistema de actuación para residenciar la ejecución en la Administración Pública.

Artículo 2.1.4. *Instrumentos de actuación urbanística*

La realización de las previsiones contenidas en el Plan General se llevarán a cabo mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

a) Instrumentos de ordenación.
b) Instrumentos de gestión.
c) Instrumentos de ejecución.

CAPITULO 2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1ª CLASES Y SIGNIFICADO

Artículo 2.2.1. *Concepto y clases*

La adopción de las determinaciones de ordenación pormenorizada, propias del nivel de rango del planeamiento de desarrollo señalado en los artículos 1.1.6 y 1.1.10. de las presentes Normas, se llevará a cabo en el ámbito del Plan General, mediante los instrumentos de ordenación que, de conformidad con la legislación urbanística, podrán ser de dos tipos:

a) Figuras de planeamiento de desarrollo.

b) Figuras complementarias de ordenación.

Artículo 2.2.2. *Figuras de planeamiento de desarrollo*

Las figuras de planeamiento de desarrollo son instrumentos urbanísticos de ordenación con capacidad para calificar suelo y establecer las determinaciones pormenorizadas correspondientes. Dichas facultades corresponderán a las siguientes figuras de planeamiento:

a) Programas de Actuación Urbanística, a ser desarrollados exclusivamente en el suelo urbanizable no programado.

b) Planes Parciales de Ordenación, a ser aprobados exclusivamente en el suelo urbanizable programado y en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.

c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Artículo 2.2.3. *Figuras complementarias de ordenación*

Para detallar aspectos limitados de la ordenación en ámbitos de reducida superficie, o concretar diversas materias con la precisión necesaria, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser objeto de complementación mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle en desarrollo, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable.

b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

c) Ordenanzas Especiales, destinadas a desarrollar y aclarar aspectos del Plan, o regular materias complementarias del planeamiento.

d) Catálogos de bienes, complementarios del planeamiento.

SECCIÓN 2ª FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.4. *Programas de Actuación Urbanística*

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación de unidades urbanísticas integradas del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general y, por tanto, con determinaciones básicas cuyo rango se incluyen entre las determinaciones estructurantes. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Programa de Actuación Urbanística comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General en el plano de Ordenación del Suelo.

3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en la legislación urbanística y más concretamente lo exigido en el artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado, diferenciando en las mismas el diferente rango normativo de sus determinaciones a los efectos previstos en el artículo 1.1.6 y 1.1.10 de estas Normas. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento y, además, los complementarios siguientes:

a) Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los distintos usos que se asignen a las diversas partes en que se divida su ámbito.

b) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiere tener incidencia negativa.

c) Estudio de transporte con propuesta de la integración en el sistema existentes o previsto y de las medidas complementarias que procedan.

d) Informe sobre la viabilidad del suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general.

e) Cuanta documentación adicional se deduzca de las bases del concurso, si procediera, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

Artículo 2.2.5. *Planes Parciales*

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que corresponde al planeamiento en el suelo urbanizable, y ello sin perjuicio del [redacted]plemento, en su caso, de los Estudios de Detalle que procedan.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General en el plano de Ordenación, fijando su ordenación pormenorizada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que correspondan.

3. Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento y disposiciones legales o reglamentarias vigentes o que se aprueben.

4. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

Artículo 2.2.6. *Planes Especiales*

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Así mismo podrán aprobar planes especiales en desarrollo de los Planes Territoriales en los supuestos contemplados en la legislación urbanística.

2. Los Planes Especiales en desarrollo de las previsiones del presente Plan General, podrán tener como finalidad:

a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.

b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.

c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos: la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la atención de las vías de comunicación; la protección y mejora del medio rural o agrícola; la protección de espacios naturales; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

d) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento con cuantas determinaciones proceda incluirse en aquéllas figuras dada su naturaleza de normativa de desarrollo.

SECCIÓN 3ª FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Artículo 2.2.7. *Estudios de Detalle*

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales, en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Podrá definir, en su caso, el viario interior y los espacios libres de titularidad privada y establecer las condiciones que procedan, en su caso, sobre el uso público de éstos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los precios colindantes.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se

sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 2.2.8. *Normas Especiales de Protección*

Podrán establecerse Normas Especiales de Protección, al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas.

Dichas Normas Especiales tendrán por finalidad el desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 2.2.9. *Ordenanzas Especiales*

1. Podrán aprobarse Ordenanzas Especiales para la regulación de determinados aspectos de las presentes Normas referidos a la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades y las obras a realizar en los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

2. Dichas Ordenanzas especiales, que tendrán la naturaleza de disposiciones de carácter general, podrán ser aprobadas por el Ayuntamiento de Fuenlabrada y, en su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido en la legislación local.

3. En tanto no se proceda por el Ayuntamiento a la aprobación de ordenanzas especiales serán de aplicación las presentes Normas y en especial las contenidas en los Anexos normativos de Ordenanzas.

CAPITULO 2.3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.3.1. *Condiciones exigibles a toda actuación urbanística*

1. La ejecución de actuaciones urbanísticas contempladas en el planeamiento en cuanto se refieren al suelo urbano y al suelo urbanizable, y en especial las edificaciones de nueva construcción, exigirán, con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística, las siguientes definiciones:

a) La definición del Área de reparto en el que se han de efectuar las referidas actuaciones urbanísticas entre todos los propietarios de terrenos y, en su caso, de edificaciones situadas en condiciones similares de equidistribución.

b) La delimitación de los ámbitos de ejecución, en su caso, dentro de la correspondiente Área de reparto.

c) La fijación del Sistema de actuación, aplicable en los casos en que se delimiten unidades de ejecución, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.

A estos efectos se considerarán edificaciones de nueva construcción, la que resulte de la ejecución de obras de sustitución y nueva planta señaladas en estas Normas.

Artículo 2.3.2. *Áreas de reparto*

Para la equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento en los suelos urbano y urbanizable, el Plan General delimita diferentes áreas de reparto de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En suelo urbano:

- Dependiendo de la equilibrada distribución de cargas entre las diferentes áreas de reparto, estas incluirán en unos casos sistemas generales, mientras que en otros supuestos no estarán incluidos.

- Se delimitan diferentes áreas de reparto coincidentes en la mayoría de los casos con zonas de aprovechamientos homogéneos dentro de cada barrio o distrito administrativo.

- Por razón de la conveniente homogeneidad de los usos a incluir en cada área de reparto estas aparecen delimitadas como consecuencia de haberse diferenciado entre:

a.1) Áreas de Reparto de Aprovechamientos Residenciales Homogéneos.

a.2) Áreas de Reparto de Aprovechamientos Industriales Homogéneos.

a.3) Áreas de Reparto de Dotaciones Privadas Existentes.

b) En suelo urbanizable programado todos los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio, y los sistemas generales adscritos a aquellos sectores, forman una sola área de reparto.

c) En suelo urbanizable no programado cada uno de los sectores o ámbitos reflejados para ser desarrollados en su caso, mediante Programas de Actuación Urbanística con

los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.

d) Cada uno de los ámbitos de planeamiento incorporado, con independencia de la clase de suelo a lo que pertenezca, constituye un área de reparto independiente.

Las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo que corresponde a cada una de ellas aparecen relacionadas en los Títulos Sexto y Séptimo de estas Normas.

Artículo 2.3.3. *Ámbitos de ejecución*

Los ámbitos de ejecución del presente Plan General podrán consistir en:

a) Unidades de Ejecución, delimitados o a delimitar en suelo urbano y urbanizable, que indefectiblemente deberán ser objeto de una actuación sistemática, esto es mediante la aplicación de alguno de los sistemas de actuación previstos legalmente, pudiendo ser éstas unidades de actuación discontinuas en el suelo urbano.

b) Actuaciones aisladas en suelo urbano referidas a:

b.1.) la obtención de dotaciones y equipamientos que, en los supuestos de no estar incluidos en unidades de ejecución o incluidas en estos requieran su adquisición anticipada, se ejecutarán únicamente por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas, y siguiendo el procedimiento precisado en la Ley. Idéntica actuación podrá seguirse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos.

b.2.) Actuaciones aisladas o asistemáticas de solares con aprovechamiento privado a desarrollar mediante las previsiones contenidas en la legislación urbanística.

c) Ámbitos de planeamiento incorporado que, por razón de régimen urbanístico aplicable, comprenden polígonos o unidades de ejecución delimitados con anterioridad al Plan General cuya ordenación se ejecutará mediante las determinaciones contenidas en el instrumento de gestión y ejecución aprobado para aquel ámbito, con las modificaciones que, en su caso, sean introducidas por el presente Plan General.

Artículo 2.3.4. *Delimitación de unidades de ejecución*

1. La Ejecución del Plan General, con la excepción de las actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado, se llevará a cabo en ámbitos físicos denominados y delimitados como unidades de Ejecución.

2. Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. La delimitación de unidades de ejecución contenidas en este Plan carece de rango normativo de planeamiento general por lo que sus modificaciones se ajustarán al procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de unidades de ejecución y la fijación del sistema sea simultánea a la de cualquier planeamiento parcial o especial, u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Artículo 2.3.5. *Sistemas de actuación*

1. Las unidades de ejecución se llevarán a cabo mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y, en tanto no sea modificado según los supuestos previstos en el art. 80 de la LSCAM: compensación, cooperación, expropiación o ejecución forzosa, salvo procedimiento de gestión específica establecido mediante convenio urbanístico en los términos contemplados en aquella legislación y en las presentes Normas.

El Ayuntamiento elegirá cualquiera de los sistemas de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran y en particular los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas a cubrir en la actuación y los medios económicos disponibles.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3.6. *Sistema de compensación*

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y, se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación. Por razón del régimen al que quedan sometidos los terrenos aportados por los propietarios del suelo, las Juntas de Compensación podrán funcionar en:

a) Régimen de gestión común, cuando la titularidad de los terrenos se adscriba a la propia Junta de Compensación.

b) Régimen Fiduciario manteniendo la propiedad de los terrenos los titulares del suelo originario, otorgándose a la Junta la titularidad fiduciaria de los mismos a los efectos de realizar las operaciones urbanísticas que correspondan en la ejecución cabal de las determinaciones del planeamiento.

Lo anterior es sin perjuicio de la combinación de ambos regímenes dentro de una misma Junta de Compensación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y supletoriamente por las disposiciones urbanísticas estatales, y por cuanto fuese de aplicación de la presentes Normas.

3. Constituida la Junta de Compensación y aprobada dicha constitución de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística procederá la aprobación del Proyecto de Compensación que deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Artículo 2.3.7. *Sistema de cooperación*

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. Con carácter obligatorio el reparto de beneficios y cargas entre los proyectos de los terrenos deberá llevarse a cabo mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3.8. *Sistema de expropiación y expropiación forzosa por razón de urbanismo*

1. La Administración actuante en ejecución de las previsiones del planeamiento podrá aplicar el instituto expropiatorio:

a) Como sistema de actuación.

b) En actuaciones por razón de actuaciones urbanísticas diversas.

2. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada como unidad de ejecución y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

3. La expropiación forzosa por razones de urbanismo la Administración se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Con carácter general la obtención de terrenos con calificación urbanística que implique el destino de los mismos al uso o servicios público de adquisición forzosa

por la Administración porque no proceda legalmente su cesión obligatoria y gratuita. Asimismo en los supuestos legales de cesión obligatoria y gratuita porque existiera urgencia en anticipar su adaptación por parte de la Administración.

A los anteriores efectos quedan incluidos entre otros supuestos:

- La obtención de sistemas generales.
- La obtención de terrenos dotacionales.
- Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

b) Para la constitución de reservas de suelo.

c) Para la constitución de Patrimonio municipal de suelo público.

d) Como consecuencia de la declaración de incumplimientos de los deberes legales de la propiedad del suelo cualquiera que sea la clase, categoría de la misma y sistema de actuación aplicado.

e) Por la inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.

f) En cualquier clase de suelo, urbano, urbanizable o no urbanizable, para la obtención de terrenos o edificios que por razones de su valor medioambiental, cultural, histórico o artístico, merezcan su preservación o especial protección y hayan sido previamente objeto de declaración o catalogación administrativa conforme a la legislación urbanística o sectorial correspondiente.

g) Para la obtención de terrenos destinados en planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como los declarados de interés social.

4. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y en la legislación estatal vigente, sus Reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

5. La gestión de la expropiación podrá llevarse a efecto directamente por la Administración titular de la competencia, o ser objeto de encomienda o concesión en los términos contemplados en la legislación vigente.

Artículo 2.3.9. *Sistema de ejecución forzosa*

En el sistema de ejecución forzosa, que corresponderá en el ámbito de Fuenlabrada a su Ayuntamiento, la Administración sustituye a los propietarios de los terrenos afectados ejecutando, a su costa, la urbanización de la unidad de ejecución y la redistribución de beneficios y cargas a través de la reparcelación correspondiente.

En lo que se refiere a los supuestos de la aplicación de este sistema, su impulsión, efectos, organización de la entidad colaboradora y demás condiciones del sistema se estará a lo dispuesto en los artículos 80 y siguientes de la LSCAM.

Artículo 2.3.10. *Convenios Urbanísticos*

No será necesario la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación anteriormente previstos o mediante alguno de los instrumentos legalmente vinculados a los mismos, cuando se emprenda la gestión y ejecución del planeamiento mediante reglas específicas establecidas a través de Convenio Urbanístico que reúna las siguientes condiciones:

a) Sustitución plena del sistema de actuación: La sustitución requerirá la representación de la totalidad de la propiedad de tal forma que las personas firmantes del Convenio con la Administración Actuante, deberán asumir la total iniciativa y responsabilidad de la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

b) Regulación parcial del sistema de actuación: En los convenios no ratificados por la totalidad de los propietarios solo podrán tener efectos para el conjunto de los propietarios en los supuestos de actuaciones que de conformidad con las normas legales solo sea exigible un determinado porcentaje de la propiedad según sea el sistema de actuación aplicable. En caso contrario solo vinculará a las partes firmantes que podrán tener un régimen diferenciado del resto de los propietarios, en tanto no afecten a los derechos de estos últimos.

c) Contenido del convenio: El convenio en cualquiera de los supuestos antes reflejados podrá contener determinaciones relativas a la gestión y ejecución del planeamiento sin perjuicio de su instrumentación total o parcial posterior a través de los mecanismos correspondientes. A estos efectos cuando trate aspectos relativos a cesiones de terrenos deberán contemplar:

- como mínimo las obligaciones legales de cesión en terrenos y aprovechamientos, pudiendo incrementarse en virtud de la naturaleza convencional de dicho instrumento urbanístico.

- los mecanismos mediante los cuales se ha de instrumentar la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios tanto si son los vinculados a sistemas de actuación como, en su caso, si son sustitutivos de aquellos.

- la nueva configuración parcelaria y demás obligaciones de la propiedad del suelo exigidas en la legislación urbanística.

d) Tramitación: Los Convenios Urbanísticos deberán sujetarse en su tramitación, contenidos y límites a lo previsto en el artículo 74 y siguientes de la LSCAM.

En todo caso los documentos en los que se instrumente la ejecución del planeamiento deberán cumplimentar los trámites de información pública requeridos por la ley para

instrumentos urbanísticos sustituidos o los de similar naturaleza contemplados en los diferentes sistemas de actuación.

Artículo 2.3.11. *Actuaciones Aisladas o Asistemáticas*

En suelo urbano la ejecución del planeamiento, cuando no se requiera la delimitación de unidades de ejecución, se llevará a cabo sin la mediación de sistemas de actuación, y por tanto a través de los mecanismos de las actuaciones aisladas o asistemáticas.

1. Las actuaciones asistemáticas corresponderán a los ámbitos delimitados en el plano de Gestión y Programación con la clave SUC. Dichas actuaciones se desarrollarán mediante actuaciones individualizadas, parcela a parcela.

2. En las actuaciones asistemáticas el propietario de suelo deberá garantizar:

a) La cesión de los terrenos dotacionales de cesión obligatoria, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, que el planeamiento establezca, previamente al comienzo de las obras de urbanización y de edificación.

b) La ejecución de las obras de urbanización necesarias, en su caso, para la conversión de la parcela en solar, o la garantía del pago del importe de las mismas en caso de ejecución simultánea de urbanización y edificación en los términos regulados por las presentes Normas.

3. La solicitud de licencia de edificación, y por tanto su otorgamiento, sólo procederá cuando la parcela correspondiente tenga la condición de solar o se garantice su simultánea urbanización.

4. La distribución entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación (aprovechamiento subjetivo) y los reales permitidos por el planeamiento (aprovechamiento objetivo) se llevará a cabo de conformidad con los mecanismos previstos en la legislación urbanística.

5. La sustitución en metálico del aprovechamiento que corresponda compensar por diferencias según lo previsto en el apartado anterior se realizará mediante la aplicación del valor de repercusión establecido en el Plan y por tanto de lo establecido en el artículo 28.4 de la LRSV98.

Artículo 2.3.12. *Reparcelación*

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a la exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zona aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las finca comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con

adjudicación [illegible] las resultantes a los propietario de las primitivas, en proporción [illegible] sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. La reparcelación [illegible]ará sus efectos a las compensaciones económica que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria gratuita incluidos en una unidad de actuación, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir la circunstancia o optativas previstas en la legislación urbanística. Se entenderá que concurre dicha circunstancia en aquellas unidades que incluyan suelos de cesión obligatoria en proporción inferior al 15 por ciento (15 %) del valor de los terrenos incluidos en la unidad.

4. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de actuación delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.

5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la legislación urbanística, sus reglamentos, en especial el Título tercero del de Gestión Urbana y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación, en especial en el Capítulo 2 del Título VII.

6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificabas y sin destino específico en el Plan de ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

   Adicionalmente dichos proyectos deberán dar cumplimiento a las condiciones que la legislación hipotecaria establece para la inscripción de las fincas resultantes y en especial a las condiciones recogidas en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio sobre Inscripción en el registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística.

Artículo 2.3.13. *Parcelaciones urbanísticas*

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, y demás disposiciones

aplicables con carácter supletorio, en especial las fijadas en estas Normas. En lo referente a la Inscripción en el registro de la Propiedad los Proyectos de parcelación deberán recoger las condiciones establecidas por la legislación hipotecaria mencionada en el artículo anterior.

Artículo 2.3.14. *Actas de Cesión en Convenios Urbanísticos*

1. En ejecución de las previsiones contenidas en los Convenios Urbanísticos cuando los mismos sean aplicables a los efectos de la gestión y ejecución del planeamiento, las cesiones obligatorias y las que resulten adicionalmente, podrán formalizarse a través de actas administrativas de cesión de terrenos que deberán cumplimentar las condiciones que la legislación hipotecaria establece para la inscripción de los actos de naturaleza urbanística.

2. Las operaciones de equidistribución que requieran los citados convenios, así mismo podrán instrumentarse mediante escritura pública, otorgada por los titulares de las fincas correspondientes, en la medida en que solo afecten a particulares, siendo preciso para su inscripción la certificación administrativa de la aprobación de las operaciones contenidas en dicha escritura.

CAPITULO 2.4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.4.1. *Clases de proyectos*

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de ordenación se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

a) De urbanización general o parcial.

b) De obras complementarias de urbanización.

c) De edificación.

d) Otras actuaciones urbanísticas.

e) De actividades e instalaciones.

Artículo 2.4.2. *Condiciones generales de los proyectos técnicos*

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Dichos proyectos en todo caso están sujetos al control y autorizaciones municipales correspondientes.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Pliegos y Presupuestos, con los componentes que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma de Madrid. No obstante, la Ordenanza especial sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, a que se refiere el artículo 2.5.5 de estas Normas, determinará aquellas actuaciones que por su contenido, requieren una documentación simplificada, o parcial, y señalará así mismo las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

SECCIÓN 2ª PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 2.4.3. *Definición, clases y características generales*

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, los Planes Parciales, en el suelo urbanizable y Estudios de Detalle en ambas clases de suelo.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.

b) Red viaria y estacionamientos.

c) Red de riego e hidratantes.

d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Red de distribución de gas.

h) Canalizaciones de telecomunicación.

i) Galerías de servicios.

j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.

k) Alumbrado público.

l) Aparcamientos subterráneos.

m) Señalizaciones y marcas.

3. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de una unidad de ejecución completa no pudiendo contener determinaciones sobre la ordenación , régimen del suelo o edificación.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Artículo 2.4.4. *Proyecto Parcial de obras complementarias*

Tratándose de proyectos parciales de urbanización que no tengan por objeto el desarrollo integral de las obras de urbanización de un Plan de ordenación o la adaptación de urbanizaciones existentes, o parcialmente ejecutados, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 2.4.5. *Contenido de los proyectos de urbanización*

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

c) Conformidad técnica de las empresas suministradoras de servicios o justificación de la innecesariedad o ausencia de tal conformidad.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Tanto el proyecto general como los de obras parciales se ajustarán al "Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y Proyectos, de obras de Urbanización en el Término Municipal de Fuenlabrada", aprobado en 1992, así como las demás disposiciones municipales que estén vigentes en el momento de la redacción de los citados proyectos.

Artículo 2.4.6. *Tramitación de los proyectos de urbanización*

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística.

2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, siempre y cuando no hubiese sido constituida con anterioridad en la tramitación, en su caso, del planeamiento correspondiente.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de actuación.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaría de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran series impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

Artículo 2.4.7. *Proyecto de obras complementarias*

Tratándose de proyectos parciales de urbanización que no tengan por objeto el desarrollo integral de las obras de urbanización de un Plan de ordenación o la adaptación de urbanizaciones existentes, o parcialmente ejecutados, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SECCIÓN 3ª PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 2.4.8. *Clases de obras de edificación*

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos 8 a 10 de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

Artículo 2.4.9. *Obras en los edificios. Definición y clases*

A los efectos del Plan General se entiende por obras en los edificios 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 las 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, modo individual o asociadas entre sí:

a) 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.

b) 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 o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) 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.

d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o modifiquen su distribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

i) 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.

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie edificada.

- Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada del inmueble.

- Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

ii) 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:

- 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 respeto de las condiciones establecidas por estas Normas.

- 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 obra de

reestructuración podrá 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.

e) 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 (cerramientos 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.).

Artículo 2.4.10. *Obras de demolición*

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

a) Demolición total.

b) Demolición parcial.

Artículo 2.4.11. *Obras de nueva edificación*

Comprende los tipos siguientes:

a) 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.

b) Obras de sustitución: Son, aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se rige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 2.4.12. *Condiciones comunes de los proyectos de edificación*

1. 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 y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Fuenlabrada. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones de las Ordenanzas de Tramitaciones de Licencias y Control Urbanístico. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos o fases serán como mínimo [redacted] que resulten aplicables de los siguientes: movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja, coronación y final de obra.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se la destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

Artículo 2.4.13. *Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios*

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación que señale la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, que a este respecto, en su contenido se atendrá a los siguientes criterios de complementos documentales:

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 comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizado del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

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 puedan 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.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento:

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.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con ellos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

6. Obras exteriores:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 2.4.14. *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.

Artículo 2.4.15. *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.

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) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) 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 PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 2.4.16. *Definición y clases*

1. En la aplicación de las presentes normas se considera por otras actuaciones urbanísticas, aquellas edificaciones, construcciones u ocupación de los terrenos supongan la mera afectación del suelo o del subsuelo, y que no estén incluidas en la sección anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas quedan englobadas en los siguientes grupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Comprensiva de las construcciones o instalaciones de carácter permanente o duración indeterminada. Dentro de las actuaciones estables se integran, a título enunciativo:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Los movimientos de tierra que no sean los correspondientes a obras de urbanización o edificación, incluyéndose entre estos la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) La urbanización de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Los cerramientos exteriores de terrenos.

e) La instalación fija de construcciones prefabricadas o desmontables y similares.

f) Las instalaciones ligeras en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte.

g) Las instalaciones exteriores propias de las actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada.

h) Los soportes publicitarios exteriores.

i) Las instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Los vertederos.

k) Las instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

l) Los usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres no previstos en los proyectos originarios de edificación.

C) Actuaciones provisionales: Comprensivas de las construcciones o instalaciones que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario. Dentro de las actuaciones provisionales estarán comprendidas, a título enunciativo las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos para instalaciones feriales, espectáculos, actos comunitarios o aparcamientos provisionales.

f) Aparcamiento provisional en solares.

3. En todo caso los proyectos , obras y actividades relacionados en los Anexos de la Ley 10/1991 de 4 de abril, sobre Protección del Medio Ambiente, y Decretos de desarrollo de la misma deberán obligatoriamente cumplir los requerimientos de aquella normativa como medidas de control ambiental.

SECCIÓN 5ª PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Artículo 2.4.17. *Definición y contenido*

A los efectos de las presentes normas se consideran proyectos de actividades e instalaciones aquéllos proyectos técnicos que de conformidad con las disposiciones legales y la normativa municipal, documentan la solicitud de instalación de la actividad correspondiente, incluyendo las características técnicas de las instalaciones que se pretenden ejecutar, que den cumplimiento a las condiciones urbanísticas aplicables, las medioambientales y/o de seguridad requeridas en cada caso.

Artículo 2.4.18. *Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones*

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente debiendo cumplir las condiciones exigidas por la reglamentación técnica específica, así como por las determinaciones de estas Normas y por lo que dispongan las Ordenanzas Municipales sobre Tramitaciones de Licencias y Control Urbanístico. En su caso deberán cumplir las especificaciones contenidas en las reglamentaciones técnicas y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 2.5 INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

SECCIÓN 1ª ALCANCE

Artículo 2.5.1. *Competencia municipal y formas de intervención*

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo y, en su caso, edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

a) Licencias urbanísticas.

b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.

c) Inspección urbanística.

d) Declaración de ruina.

e) Declaración de incumplimientos de obligaciones urbanísticas.

SECCIÓN 2ª LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 2.5.2. *Actos sujetos a licencia*

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística municipal, en las condiciones que establezcan, en su caso, la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencia, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo permitida por el Plan General, salvo aquellas actuaciones que expresamente estén excepcionadas de tal licencia en las presentes Normas o en las que se establezcan en su desarrollo.

2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas, y, con carácter general para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Fuenlabrada, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244, apartado 2 y siguientes del TRLS y 19 de la Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o aquellas que pudieran derivarse de la aplicación de la legislación sectorial en la ejecución de determinadas obras e instalaciones públicas.

Artículo 2.5.3. *Contenido de la licencia*

1. En el acto de concesión de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes.

No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas, en el acto presunto o en la posible insuficiencia del contenido de la licencia.

En su caso el propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaraciones.

2. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicita, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de este, que serán decididos libremente por el Órgano Competente en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones del Plan General y de la restante normativa que fuese de aplicación.

Se explicitará en la licencia la correspondiente cláusula de caducidad.

A la licencia se le añadirá, como expresión de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

Artículo 2.5.4. *Tipos de licencias urbanísticas*

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) De parcelación.

b) De obras.

c) De otras actuaciones urbanísticas.

d) De primera ocupación

e) De funcionamiento.

f) De actividades e instalaciones.

Artículo 2.5.5. *Procedimiento para la obtención de licencias*

1. La tramitación de licencias se sujetará a lo dispuesto en las Ordenanzas Especiales de tramitación de Licencias dictadas por el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

2. En tanto no se aprueben por el Ayuntamiento aquellas Ordenanzas, que tendrán la consideración de ordenanzas especiales en materia de procedimiento, serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Anexo I de estas Normas .

3. La modificación de las Normas contenidas en el Anexo I no tendrán la consideración de determinaciones de rango de planeamiento general estando sujetas en su modificación a las disposiciones contenidas en la legislación local.

Artículo 2.5.6. *Actos presuntos*

1. Las licencias urbanísticas están sujetas a los efectos derivados de los actos presuntos regulados en la legislación vigente. Con carácter general se entenderá que las solicitudes de licencias tiene efectos estimatorios, cuando transcurrieren los plazos previstos para su tramitación, con los de las prórrogas que, en su caso, procedieran, sin que la Administración resolviera expresamente sobre la solicitud efectuada.

2. Por el contrario tendrá efectos desestimatorios las solicitudes de licencia, en las anteriores circunstancias, cuando el objeto de la solicitud afectase a terrenos o edificaciones afectos al uso o servicio público, bienes patrimoniales del Ayuntamiento, espacios libres privados de uso público y las actuaciones en suelo no urbanizable reguladas en la LSCAM con aquellos efectos desestimatorios.

3. No se entenderán obtenidas autorizaciones o licencias por aplicación del acto presunto, cuando dicha licencia pudiera amparar actuaciones en contra de la ley o del planeamiento urbanístico.

Artículo 2.5.7. *Licencias de parcelación*

(P.D. Resolución 16/4/99, B.O.C.M. 5/5/99)

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 2.3.13 de estas normas. Las autorizaciones de parcelación rústica se [redacted]rán por lo dispuesto en los artículos 5.2.1 y siguientes de estas Normas y en lo [redacted] previsto en las mismas, por las disposiciones de la LSCAM.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. También precisa de licencia municipal individualizada, además de la autorización a que se refiere el número 1 de este artículo, toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico. Las licencias individualizadas incorporarán la Cédula Urbanística de cada parcela resultante.

Artículo 2.5.8. *Licencias de obras*

Requieren licencia urbanística de obras todas las de edificación, en su caso, y urbanización a que se refieren la Sección 3ª del capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 2.5.2 de este capítulo.

Artículo 2.5.9. *Licencias de obras de urbanización*

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta.

Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente o la que resulte de la Ordenanzas Especiales.

Artículo 2.5.10. *Licencias de obras de edificación*

1. El procedimiento de concesión de las licencias de obras de edificación, además de tener por objeto la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación, de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas previamente las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a la que, en su caso, pertenezca la parcela o satisfacer la carga correspondiente simultáneamente a la solicitud en los casos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

c) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas. En el caso de actuaciones sistemáticas serán de aplicación las mismas condiciones aún cuando la ejecución simultánea de urbanización se refiera al tipo de obras complementarias mencionadas en el artículo 2.4.7 de estas Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por la razón de los

regímenes especiales de protección, vinculaciones o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos, en su caso, en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia y el importe económico de las cargas urbanísticas del área de reparto, pendientes de ejecución en las actuaciones asistemáticas.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. Las Ordenanzas de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, a que se refieren los artículos 2.5.2 y 2.5.5 de estas Normas podrán regular la obtención conjunta de licencias de obras y actividad, como fórmula alternativa y optativa a su obtención individualizada.

Artículo 2.5.11. *Licencias de obras con eficacia diferida*

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando así se prevea en la Ordenanza Especial, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultara inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 2.5.12. *Transmisión de licencias de obras*

Las licencias de obras podrán transmitiese dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 2.5.13. *Modificaciones de las licencias*

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras, las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas con las salvedades previstas en las presentes normas.

Artículo 2.5.14. *Control de la ejecución de las obras*

1. La Ordenanza sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el artículo 2.5.2, determinará las obras cuya iniciación debe ser comunicada al Ayuntamiento.

2. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

3. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia por aplicación de lo previsto en las Ordenanzas Especiales de Tramitación y Control. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizara en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 2.5.15. *Caducidad y suspensión de licencias de obras*

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

d) Si no se cumpliere el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

e) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso derivado de la aplicación del artículo 2.5.6 de estas Normas.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causas habientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutaras que procedieren.

Artículo 2.5.16. *Revocación de licencias de obras*

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

SECCION 3ª OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 2.5.17. *Licencias de otras actuaciones urbanísticas*

La realización de los actos contemplados en el artículo 2.4.15, de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de

aplicación, y por las particulares que se contengan en las Ordenanzas de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

Artículo 2.5.18. *Licencias de actividades e instalaciones*

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 2.4.16, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 2.5.19. *Licencias de ocupación o funcionamiento*

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los

siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativo de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de dos (2) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen en la Ordenanza Especial de Tramitación y Control. La obtención de licencia de ocupación por acto presunto por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaron contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada en estas Normas.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradora.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieron la ulterior legalización, ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectados.

7. Las Ordenanzas de Tramitaciones de Licencias y Control Urbanístico especificará la tramitación de Licencias de Ocupación y Funcionamiento, con sujeción a las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

SECCION 4ª ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS

Artículo 2.5.20. *Objeto y efectos*

1. El Ayuntamiento de Fuenlabrada podrá ejercer su competencia de restablecer la ordenación urbanística infringida, del cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y de asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes, mediante las ordenes de ejecución y suspensión de obras correspondientes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes sin perjuicio de las acciones que, en la correspondiente jurisdicción, procedan cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción 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 los que diera lugar.

SECCION 5ª INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.5.21. *Organización y funciones de la inspección*

Las Ordenanzas Especiales de Tramitaciones de Licencias y Control Urbanístico regularán la organización y funciones de la Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Fuenlabrada siendo de aplicación las presentes Normas hasta tanto se produzca aquella regulación.

CAPÍTULO 2.6 DECLARACIÓN DE EDIFICACIONES EN ESTADO DE RUINA O FUERA DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1ª FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 2.6.1. *Situaciones fuera de ordenación*

Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local.

b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable programado o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneres los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente y en especial las industrias contaminantes que no puedan adecuarse a la normativa de repercusión ambiental.

e) Los que se encuentren situados en suelo clasificado como No Urbanizable y alberguen actividades incompatibles con dicha clase de suelo.

Artículo 2.6.2. *Efectos de la situación de fuera de ordenación*

Los edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento serán calificados como fuera de ordenación, llevará aparejada como consecuencia el que no podrán otorgarse licencias de obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Sólo podrán autorizarse:

a) Las de conservación, las exteriores, y las de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando esta sea subsanable.

Artículo 2.6.3. *Edificios fuera de ordenanza*

Son los edificios que habiéndose erigido con anterioridad a la aprobación del Plan General resultan disconformes con las propuestas del mismo referentes a posición respecto a alineaciones, superficie edificable, altura y usos.

Estas edificaciones podrán ser objeto de obras así como de medidas correctoras de las correspondientes actividades y de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento, siempre que no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. No se permitirán en ningún caso obras de ampliación que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el Plan General ni en aquellas parcelas cuyo lindero frontal no coincida con la alineación exterior, excediéndola. En los cambios de titularidad se hará constar en la transmisión dichas circunstancias de fuera de ordenanza que afectan a la finca las cuales se inscribirán además en el Registro.

SECCION 2ª ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 2.6.4. *Procedencia de la declaración de ruina*

Procederá la declaración de estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos contemplados en la legislación urbanística.

Artículo 2.6.5. *Daños no reparables*

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuya una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación, con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a repara mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Artículo 2.6.6. *Obras de reparación*
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y en especial las que tienen por objeto consolidar asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel, que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de los módulos vigentes para viviendas de Protección oficial.

3. La determinación objetiva del valor de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorándolo en razón de la depreciación que por edad haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el módulo vigente para viviendas de Protección Oficial, determinándose los precios unitarios en función de las particulares características constructivas de la edificación.

La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0{,}25\ (\log x - 1)\ 2$$

Siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a 10.

Artículo 2.6.7. *Obligación de demoler*

La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler parcial o totalmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 2.6.8. *Declaración de ruina*

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos.

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su correspondiente demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adaptación de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras a tal fin procedan y que la resolución determinara.

Artículo 2.6.9. *Expediente contradictorio*

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

SECCIÓN 3ª EDIFICACIONES INADECUADAS

Artículo 2.6.10. *Ámbito*

Podrán ser declaradas como edificaciones inadecuadas aquellos edificios existentes con anterioridad al Plan General cuyo uso sea disconforme con el previsto en el Plan, en más de un 50 por 100 de su superficie edificada.

TITULO 3 RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERMINO MUNICIPAL. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 3.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 3.1.1. *División del suelo por razón de sus características básicas. Las clases de suelo*

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Fuenlabrada con arreglo a los siguientes criterios:

A) Clasificación del suelo:

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la características de los terrenos y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable que es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano. Se divide en las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable común.
- Suelo no urbanizable con protección urbanística.
- Suelo no urbanizable con protección agropecuaria y medio-ambiental.
- Suelo no urbanizable con protección de vías pecuarias

La delimitación global del suelo no urbanizable aparece fijada en el Plano de Ordenación y Calificación sin perjuicio de su reflejo así mismo en el Plano de Gestión y Programación.

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el Título V de estas Normas.

b) El suelo urbanizable que es aquel que está destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en tres categorías:

- Suelo urbanizable programado.
- Suelo urbanizable no programado.
- Suelo urbanizable incorporado

El suelo urbanizable aparece delimitado en el Plano de Ordenación y Calificación sin perjuicio de que así mismo quede reflejado en el Plano de Gestión y Programación y su régimen jurídico se define en el en el Título VI de estas Normas.

c) El suelo urbano que es aquel que comprende las áreas ocupadas por los desarrollos producidos a lo largo de la historia de la ciudad, suelo del que formará parte aquellas otras áreas que, en ejecución del Plan General, lleguen a adquirir esa condición en el futuro.

Se delimita en el Plano de Ordenación y Calificación sin perjuicio de su inclusión en el Plano de Gestión y Programación. Su régimen urbanístico se regula específicamente en el Título VII de estas Normas.

B) Suelo de sistemas generales:

Comprende esta categoría las superficies de suelo que, sin perjuicio de la clasificación del suelo y con independencia de su vinculación a cualquiera de las clases antes mencionadas, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de Gestión y Programación y la precisión de los usos se detalla en el Plano de Calificación y Ordenación del Suelo.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de sistemas generales se regulan en el Título IV de estas Normas.

Artículo 3.1.2. *División del suelo en razón de su aptitud urbanística pormenorizada. La calificación urbanística*

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y sistemas generales y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa.

   La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y suelo urbano sujeto a posterior desarrollo mediante remisión a una ordenación futura, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

A) De carácter dotacional:

- Servicios de Transportes.
- Zonas Verdes.
- Equipamientos.
- Servicios Públicos.
- Red Viaria
- Servicios Infraestructurales.

B) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título 9 de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.

Artículo 3.1.3. *Definición de dotaciones y su división por razón de su ámbito*

1. Son dotaciones el conjunto de obras y servicios, tanto públicos como privados, incluidos en el Plan General y figuras de planeamiento que lo desarrollen, destinados al uso colectivo, con las características que resulten de la aplicación de la legislación especifica por razón de la materia, la sectorial en las dotaciones públicas y la urbanística en las privadas.

2. En lo referente a su clasificación y **calificación urbanística** estas dotaciones tendrán el carácter de dotaciones locales cuando los destinatarios a los que van dirigidos sean una parte reducida de la colectividad, vinculada a la misma fundamentalmente por el ámbito geográfico donde se ubican.

3. Por otra parte, tendrán el carácter de dotaciones generales cuando estén destinadas al conjunto de la población recibiendo en esos casos la denominación de sistemas generales de la ciudad.

4. Por razón del régimen de gestión aplicable, las dotaciones locales estarán supeditadas a las determinaciones que se derivan de las previsiones legales de tal manera que el Plan General de Fuenlabrada señala el carácter público (dotaciones públicas) o privado de las mismas (dotaciones privadas) así como de los servicios de interés público y social. En desarrollo de las previsiones contenidas en la legislación urbanística, los Planes Parciales deberán expresar el carácter público o privado de las dotaciones locales señaladas por dichos instrumentos de ordenación.

Artículo 3.1.4. *División por razón de las vinculaciones entre los diferentes usos urbanísticos*

1. En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a la intensidad en su implantación en el territorio, las regulaciones zonales se tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles: Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico. Los usos compatibles se subdividen a su vez en las categorías cuya definición, regulación y alcance se detallan en el título 9 de estas Normas.

c) Usos prohibidos: Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Plan o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad y salubridad.

d) *Usos provisionales*. Son los que pueden autorizarse si no dificultasen la ejecución del planeamiento, y comprenden, los usos y obras de carácter provisional, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, condición ésta que es inherente a las autorizaciones que al efecto sean otorgadas.

4. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran en el Plano de Calificación y Ordenación del Suelo.

Artículo 3.1.5. *División del suelo por razón del planeamiento de aplicación*

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías del suelo, y sistemas generales se distinguen las siguientes áreas:

A) En el suelo urbano:

a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo inmediato sin necesidad de ninguna figura de planeamiento, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones que son propias del Plan General, como por determinaciones que son propias de ordenación pormenorizada pero que están contenidas en el propio Plan general.

b) Áreas de planeamiento diferenciado (APD). Caracterizadas por contener el Plan General determinaciones específicas de planeamiento diferenciadas de zonas de similares patrones urbanísticos, con remisión de su gestión a los instrumentos del Plan.

c) Áreas de planeamiento remitido (APR). Son aquellas para las que el Plan General contiene, la ordenación básica pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales de Reforma, Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

d) Áreas de planeamiento Incorporado (API) constituidas por aquellos ámbitos que el Plan General incorpora el conjunto de determinaciones de planeamiento y de gestión aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, sin perjuicio de las modificaciones puntuales que en cada caso queden expresamente introducidas desde el propio Plan.

B) En el suelo urbanizable:

a) Sectores de suelo urbanizable programado, sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).

b) Áreas de suelo urbanizable no programado, pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística y ulteriores Planes Parciales (PAU).

c) Áreas de suelo Urbanizable Incorporado (UZI) constituidos por aquellos sectores del anterior Plan General, cuyo planeamiento está redactado y su gestión en desarrollo por lo que se ejecutan en base a las determinaciones del planeamiento anterior.

C) En el suelo de Sistemas Generales:

El Plan General remite puntualmente la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales (SG).

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en el Plano de Ordenación del Suelo. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos V, VI y VII de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate.

Artículo 3.1.6. *División del suelo en razón de la gestión urbanística*

1. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos:

a) Áreas de Reparto referidas fundamentalmente a ámbitos homogéneos de planeamiento con marcado predominio de los usos característicos. A estos efectos el plan General diferencia entre:

a.1) Áreas de Reparto de Aprovechamientos Residenciales Homogéneos, distinguiendo a su vez, las áreas diferenciadas por el uso residencial unifamiliar, colectivo en edificación abierta y colectivo en manzana cerrada.

a.2) Áreas de Reparto de aprovechamientos Industriales Homogéneos.

a.3) Áreas de Reparto de aprovechamientos dotacionales privados Homogéneos

b) Unidades de Ejecución que podrán ser continuas o discontinuas, (UE) para reparto de beneficios y cargas en el suelo urbano en proceso de consolidación, cuya delimitación, cuando no se contuviera en el Plan, deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del Plan General.

c) Unidades de ejecución provenientes de polígonos o unidades de actuación del planeamiento anterior que se mantienen y cuya gestión está referida a las Áreas de Planeamiento Incorporado (API).

d) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido (APR) que deberán delimitarse según las previsiones del Plan General.

2. El Plano de Gestión y Programación contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título VII de estas Normas.

CAPITULO 3.2 PRESUPUESTOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

SECCIÓN 1ª DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS BÁSICOS DEL PROPIETARIO DEL SUELO

Artículo 3.2.1. *Incorporación de los propietarios de suelo al desarrollo del Plan*

1. Con la aprobación del planeamiento preciso, los propietarios del suelo afectados por el plan correspondiente, adquieren el deber de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en los términos señalados en las presentes Normas y en las disposiciones legales pertinentes.

2. A los efectos contemplados en el apartado anterior, el planeamiento preciso es aquel instrumento de ordenación, de los contemplados en el Capítulo 2.2 de estas Normas, que establezca, en cada clase de suelo, la regulación urbanística más detallada.

Artículo 3.2.2. *Deberes urbanísticos de la propiedad del suelo*

La incorporación de los propietarios de terrenos al proceso urbanizador del Plan, comporta los siguientes deberes legales:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Fuenlabrada los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Fuenlabrada, por exceder, en su caso, del susceptible de apropiación privada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de la LMUCAM, o, en los casos habilitados legalmente, adquirir dicho aprovechamiento mediante compensación económica por su valor urbanístico.

c) Sufragar los gastos de la urbanización, según las determinaciones de los art.59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, que en su caso, proceda ejecutarla en los plazos señalados de conformidad con lo establecido en las presentes Normas y, cuando sí se estableciere, conservarla con las obligaciones fijadas por el planeamiento aplicable.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

e) Ceder los terrenos destinados a sistemas generales que estén incluidos para su obtención a cada unidad de ejecución.

f) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Artículo 3.2.3. *Facultades urbanísticas de los propietarios de suelo*

Los propietarios de suelo, con el cumplimiento de los deberes recogidos en el artículo anterior, adquirirán las siguientes facultades urbanísticas :

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento aplicable para que adquiera la condición de solar.

a.1) Dicha facultad se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más preciso, de conformidad con lo regulado en el artículo 2.2.1 y siguientes de estas Normas, además de la aprobación del proyecto de urbanización cuando fuera necesario.

a.2) Así mismo, en las actuaciones a ejecutar en los ámbitos definidos como unidades de ejecución, en las que los terrenos de la misma pertenezcan a más de un propietario, dicha facultad está condicionada a que previamente el conjunto de los propietarios, a través de los instrumentos de gestión correspondientes según el sistema aplicable, hagan efectivos los deberes de cesión y equidistribución. Dichos instrumentos de gestión se corresponden con la reparcelación en el sistema de cooperación y en el de ejecución forzosa y la constitución de la Junta y el Proyecto de Compensación si se actúa por el sistema de compensación.

b) Al aprovechamiento urbanístico Consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la legislación urbanística:

b.1) El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno situado en el suelo urbanizable o en suelo urbano, a ejecutar mediante unidades de ejecución, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por la legislación urbanística.

b.2) En suelo urbano consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas el aprovechamiento urbanístico del título de los terrenos o edificaciones existentes será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

Los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos incluidos en unidades de ejecución se concretarán mediante la adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas procedentes por las diferencias de adjudicación, o mediante la correspondiente compensación económica sustitutivo.

En las actuaciones asistemáticas se concretará sobre la misma parcela, de no estar afecta a uso público y, de estarlo, en otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

c.1) Su adquisición se produce con la obtención la licencia solicitada, siempre que el proyecto presentado estuviera ajustado al planeamiento aplicable.

c.2) La adquisición de tal derecho puede llevarse a cabo simultáneamente al de urbanización cuando se siga el procedimiento previsto en el artículo 7.1.10 de estas Normas, en cuyo caso el aprovechamiento urbanístico queda enteramente condicionado a la efectiva urbanización de los terrenos.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio del propietario del suelo, la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Lo anterior se entiende con perjuicio de las alteraciones de volúmenes o usos que sobre la edificación existente pudieran llevarse a cabo de conformidad con el planeamiento vigente, de manera que si esas alteraciones supusieran excedentes de aprovechamiento urbanístico sobre el tipo, se estará a los establecido en las presentes Normas para éstos supuestos.

En ningún caso se entenderán adquiridas mediante acto presunto facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en el planeamiento urbanístico aplicable.

Artículo 3.2.4. *Incumplimiento de deberes urbanísticos*

1. El incumplimiento de los deberes urbanísticos, dentro de los plazos señalados al efecto, podrá dar lugar a la declaración municipal de incumplimiento, previa audiencia de los interesados, llevando aparejada la pérdida del derecho o la reducción del aprovechamiento susceptible de apropiación, según los casos, todo ello de conformidad con las previsiones legales.

2. No obstante lo anterior, los propietarios no responsables del incumplimiento objeto de la resolución municipal mantendrán sus derechos, incorporándose a la ejecución del planeamiento que la administración acuerde, pudiendo acogerse al proceso de concreción gradual de los derechos pendientes.

Artículo 3.2.5. *Plazos de ejecución*

1. Salvo que en el documento Normas Urbanísticas II, en cada actuación concreta se establezca otra cosa, el cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios de suelo estará sujeto a los siguientes plazos:

a) En el suelo urbano en proceso de consolidación a gestionar mediante unidades de ejecución a través de actuaciones sistemáticas

a.1) Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de 3 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el Plan General, el plazo para la delimitación será de 2 años desde su aprobación.

a.2) Para la solicitud de licencia de edificación el plazo será de 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.

b) En suelo urbano, en actuaciones aisladas o asistemáticas, el plazo para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de 2 años desde la aprobación del planeamiento más preciso.

c) En suelo urbanizable programado:

c.1) La presentación de los planes parciales para su tramitación en desarrollo de los sectores deberá efectuarse dentro de los dos primeros años del cuatrienio correspondiente.

c.2) El cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución el plazo será de 2 años desde la aprobación del plan parcial correspondiente.

c.3) La solicitud de licencia de edificación se deberá producir en el plazo 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.

c.4) Los plazos de urbanización, equidistribución, cesión y edificación contemplados en los epígrafes c.2) y c.3) anteriores serán de aplicación con

carácter superior de los que puedan establecer los planes parciales entre sus determinaciones relativas a las etapas de ejecución.

d) En suelo urbanizable no programado los plazos de aplicación serán los que a esos efectos establezca el respectivo Programa de Actuación Urbanística.

2. El inicio de las obras de edificación una vez concedida la licencia preceptiva será de será de 6 meses, prorrogables por otros 6 meses por causas debidamente justificadas. Para los plazos de interrupción máxima y finalización de las obras se estará a lo dispuesto en el acto de otorgamiento de la licencia.

3. Los plazos señalados en el presente artículo se computarán descontando el tiempo computable en las actuaciones de la Administración de las que dependan las actuaciones sujetas a plazo.

4. El incumplimiento de los plazos y demás previsiones contenidas en el apartado anterior o, en su caso, en el programa de Actuación cuya responsabilidad se haya residenciado en la iniciativa privada o pública no municipal, facultará al Ayuntamiento de Fuenlabrada, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para su elección formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación del suelo urbanizables, o incluso dejarlos fuera de programa mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

CAPITULO 3.3 DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

SECCIÓN 1ª DEBERES DE USO

Artículo 3.3.1. *Obligaciones de los propietarios de edificaciones y terrenos*

Los propietarios de toda clase de edificaciones y terrenos están obligados a destinarlos al uso establecido por el planeamiento urbanístico debiendo mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 3.3.2. *Destino urbanístico de terrenos y edificaciones*

1. La ejecutividad del Plan implica que los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso que, en cada caso, sea establecido por el Plan General y figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. A los anteriores efectos se entenderá que el uso de los terrenos y construcciones, es el que se determina en el plano de Ordenación del Suelo.

Artículo 3.3.3. *Infracciones*

La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación y rehabilitación, permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas precisas contempladas en estas Normas y la legislación general.

SECCIÓN 2ª DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES Y TERRENOS

Artículo 3.3.4. *Conservación subsidiaria*

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación dentro del plazo otorgado al efecto el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en el artículo 2.6.2.

Artículo 3.3.5. *Alcance del deber de conservación*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso que en cada caso establecido en el planeamiento urbanístico tanto general como de desarrollo, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. El deber legal de conservación de toda clase de terrenos y construcciones incluye las edificaciones, instalaciones, tanto móviles como fijas, y terrenos estén o no urbanizados, cualesquiera que sea la clasificación del suelo a la que pertenezca.

3. En lo que a las edificaciones se refiere, en todo caso están comprendidas las actuaciones necesarias para mantenerlas en adecuado uso, efectuando las reposiciones y reparaciones que garanticen la seguridad, salubridad y ornato público de las edificaciones, siempre que el coste de ejecución de las obras no supere el 50 por 100 del valor del inmueble.

4. En lo que a las urbanizaciones se refiere, en tanto la misma no sea entregada al Ayuntamiento, llevará consigo la obligación del mantenimiento y costeamiento del conjunto de servicios, instalaciones y obras en las condiciones aprobadas en los proyectos de urbanización correspondientes y, en su caso, las determinaciones aprobadas para la Entidad de Conservación y en defecto de aquellas lo señalado en las presentes normas.

5. Asimismo, en lo que a la urbanización se refiere, los propietarios deberán conservarla, aun con posterioridad a su ejecución y recepción municipal, cuando expresamente se establezca la obligación de su conservación mediante determinación de planeamiento o en determinación adoptada en desarrollo y ejecución del mismo. La constitución de la Entidad Urbanística de conservación podrá ser exigida por el Ayuntamiento para la conservación de ámbitos que incluyan total o parcialmente áreas de reparto, unidades de ejecución o incluso afectar conjuntamente a varias de ellas

cuando la mejor conservación de los servicios e instalaciones de la urbanización así lo aconseje.

Artículo 3.3.6. *Obligaciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de los propietarios de suelo y edificaciones*

1. Los propietarios de terrenos y edificaciones deberán en todo caso llevar a cabo las siguientes actuaciones:

a) En espacios libres y urbanizaciones:

a.1) Los propietarios de los terrenos privados serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

a.2) Los propietarios de los terrenos privados, cualquiera que sea el régimen de propiedad, que resulten obligados en relación con determinados espacios de titularidad pública, serán responsables, en función de las obligaciones atribuidas por el título correspondiente (planeamiento, convenio urbanístico, concesión, etc) de la conservación de todos o algunos de los elementos que configuran la urbanización, calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, jardines, espacios libres y de los restantes elementos que configuren la urbanización que objetivamente esté al servicio más inmediato del núcleo de propiedad afectado.

b) En edificaciones:

b.1) *Condiciones de seguridad* Las edificaciones deberán impedir el flujo de agua mediante la correcta disposición de cerramientos y cubiertas , implementar los mecanismos necesarios para la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas de elementos del edificio. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezca riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) *Condiciones de salubridad* Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) *Condiciones de ornato* La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) Las condiciones señaladas en el apartado b.1) precedente serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

d) En solares: todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones de seguridad y salubridad:

d.1) *Vallado* Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes normas.

d.2) *Tratamiento de la superficie* Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

d.3) *Limpieza y salubridad* El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción en tanto no se otorgue la licencia de edificación.

Artículo 3.3.7. *Utilización provisional de solares*

1.- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado, mediante una valla.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

2.- Hasta tanto a los terrenos solares les sea otorgada la correspondiente licencia de edificación, siempre y cuando los plazos de edificación no hubiesen expirado, se podrá autorizar en los mismos los siguientes usos provisionales:

a) Instalaciones de ocio desmontables autorizadas por tiempo limitado.

b) Aparcamiento de vehículos en las condiciones de utilización que el Ayuntamiento establezca.

c) Instalaciones deportivas sin edificación alguna.

Las anteriores actividades podrán ser autorizadas siempre y cuando los plazos de edificación al que estuviesen sujetos los solares no hubieren expirado y siempre sin perjuicio de la posible aplicación del régimen de edificación forzosa legalmente previsto.

Artículo 3.3.8. *Obras de ornato por razón de interés turístico o cultural*

1. Aun cuando no se derivan del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés turístico, cultural o estético, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada, o en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o, supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

SECCIÓN 3ª DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 3.3.9. *Deber de conservación del patrimonio*

La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y, en su caso, a la Administración, en la parte que le corresponda.

Artículo 3.3.10. *Deber de rehabilitación*

Los propietarios de edificios y elementos de interés histórico-artístico incluidos en el catálogo deberán rehabilitarlos en los términos que establezca la legislación sobre el patrimonio histórico-artístico. Si dicha rehabilitación excediera del deber de conservación de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o fuera consecuencia de la declaración de ruina del inmueble, en aquella parte que excediese de aquél deber o hasta el

límite de la declaración de ruina, corresponderá la rehabilitación a la Administración actuante.

TITULO 4 REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS DOTACIONES LOCALES

CAPITULO 4.1 REGIMEN GENERAL

SECCION 1ª DEFINICIÓN, REGULACIÓN GENERAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 4.1.1. *Definición y delimitación*

1. Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Fuenlabrada.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de Calificación y Ordenación y en el Plano de Gestión y Programación del Suelo, reflejándose, en este último, su adscripción a las diferentes clases de suelo en lo que a la obtención del suelo se refiere y, en su caso, a la ejecución de la obra o servicio correspondiente.

3. En la estructura general del territorio el Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de Calificación y Ordenación del Suelo mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según los siguientes códigos :

a) Red Viaria	V	
b) Servicios de Transporte	T	
c) Elementos del sistema general de espacios libres y zonas verdes	P	Zonas verdes
d) Deportivos	D	Deportivo
e) Equipamiento comunitario	E	Equipamiento
f) Elementos de sistema general de servicios urbanos e infraestructuras	I	Servicios Infraestructurales
g) Servicios de la Administración	S	Servicio Público

Artículo 4.1.2. *Regulación de los sistemas generales*

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título 9 de estas Normas. Estas condiciones se

respetarán en todo caso por los Programas de Actuación, Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. En el plano de Gestión y Programación, bajo la denominación "Tipo de Dotación" se diferencian las dotaciones locales de las generales y éstas últimas seguidas de un número, diferenciando los distintos modos de obtención del suelo, determinando así los elementos de los sistemas generales a ejecutar en desarrollo de las previsiones del Plan General.

Artículo 4.1.3. *Planeamiento aplicable*

1. Los sistemas generales, cuando proceda su ejecución por otra Administración diferente al Ayuntamiento de Fuenlabrada estarán condicionados a la previa conformidad de esta corporación municipal sobre su ordenación cuando los mismos requieran una ordenación de detalle. A los anteriores efectos, en todo caso para la ordenación de detalle de los sistemas generales, en cuanto transcurran por suelo urbano o urbanizable, deberá estudiarse y proponerse diferentes alternativas de ordenación de las obras o servicios a implantar, exigiéndose como presupuesto necesario que la actuación pretendida se someta a la previa formulación de un Plan Especial, cuya aprobación definitiva requerirá el acuerdo municipal.

2. En relación con determinados elementos de los sistemas generales, el Plan General contiene recomendaciones para su ejecución, que serán tenidas en cuenta por el Plan Parcial o Especial que contenga la ordenación de dichos elementos.

3. En suelo urbanizable, los elementos de sistemas generales adscritos a aquella clase de suelo requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, salvo la potestad de la Administración de anticipar el desarrollo de tales elementos y siempre sin perjuicio de las operaciones de reparto de beneficios y cargas que estuvieran previstas en relación con los sectores correspondientes de aquel suelo.

Artículo 4.1.4. *Titularidad y régimen urbanístico*

1. Los terrenos calificados como sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, y, con independencia del régimen de uso y utilización legalmente autorizable, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

2. Salvo previsión en el Plan General de actuación directa sobre determinados elementos de sistemas generales por parte de otra Administración, los terrenos así calificados deberán transmitirse al Ayuntamiento de Fuenlabrada para el cumplimiento del destino contemplado en el Plan.

3. No obstante lo anterior, los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Fuenlabrada, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística

SECCION 2ª OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.1.5. *Procedimientos de obtención de los sistemas generales*

1. El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquéllos para los que prevé la aplicación del instituto de la expropiación forzosa, por no estar incluidos dentro de un área de reparto, de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.

2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el apartado anterior se contienen debidamente especificadas en las presentes Normas, en el plano de Gestión y Programación y en el Programa de Actuación, de tal manera que , en cuanto a su obtención, vienen diferenciados de la siguiente forma:

a) En suelo Urbano (SU)

- Sistemas Generales adscritos a Suelo Urbano Consolidado (SUC, UE, APD) 05
- Sistemas Generales adscritos a ámbitos de Ordenación (API, APR) 06

b) En suelo urbanizable (SUP y SUNP)

- Sistemas generales adscritos a Áreas de planeamiento Incorporado (07).
- Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado del primer cuatrienio (08).
- Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio (09).
- Sistemas generales adscritos al desarrollo de las áreas remitidas a Programas de Actuación Urbanística (10).

c) En suelo no urbanizable (SNU)

- Sistemas generales a desarrollar en función de las previsiones contenidas en el presente Plan, las reservas de infraestructuras así mismo reflejadas y de las actuaciones que puedan ser acometidas por las diferentes Administraciones en su respectiva esfera competencial y siempre sujeto a las condiciones de

compatibilidad y concertación establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales de aplicación.

4. La transmisión al Ayuntamiento de Fuenlabrada de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención, en forma anticipada o incondicionada.

b) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión a título de reparcelación y compensación o convenio urbanístico, en los demás supuestos de obtención.

Artículo 4.1.6. *Obtención anticipada de sistemas generales*

1. Las previsiones contenidas en el artículo anterior no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales adscritos a cualesquiera clase de suelo, mediante:

a) la obtención anticipada de los terrenos necesarios conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística estatal y 99 de la LSCAM.

b) la ocupación directa de los terrenos al amparo de lo previsto en la legislación urbanística previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden al propietario.

Artículo 4.1.7. *Criterios de valoración*

Las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito éste para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, se aplicarán los criterios contenidos en la legislación urbanística.

CAPITULO 4.2 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.2.1. *Derechos y obligaciones de los propietarios*

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable programado, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y unidades de ejecución que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90 por 100 del aprovechamiento tipo global del suelo urbanizable

programado, en el cuatrienio correspondiente, o en su caso del sector de suelo urbanizable no programado.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivos su derecho a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Artículo 4.2.2. *Obtención por expropiación forzosa*

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a lo previsto en el artículo 4.1.7 anterior.

2. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento previsto en la legislación urbanística y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para compensar los terrenos expropiados, en los sectores de suelo urbanizable programado o no programado con exceso de aprovechamiento sobre el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo que establece el Plan General.

Artículo 4.2.3. *Ocupación directa de terrenos de sistemas generales*

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, cuando los mismos estén adscritos a áreas de reparto o a ámbitos de suelo urbano o urbanizable de conformidad con los siguientes procedimientos:

a) En suelo urbano o urbanizable programado:

Mediante el procedimiento contemplado en el artículo 52 y siguientes del RGU, con señalización de los sectores o unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento, en los que se han de hacer efectivos los aprovechamientos reconocidos al propietario del suelo.,

A los anteriores efectos para la ocupación directa bastará el cumplimiento de las condiciones contenidas en los artículos 53 y 54 del RGU.

b) En suelo urbanizable no programado, sin Programa aprobado, mediante la suscripción de convenio urbanístico con el propietario de los terrenos, al amparo de las previsiones contenidas en el artículo 74 y siguientes de la LSCAM, incluyendo entre las determinaciones del citado convenio, los contenidos referidos en el artículo 53 y 54 del RGU.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 4.2.4. *Adjudicación de terrenos*

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se haya producido la adscripción a que se refiere el artículo 4.2.1 quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio que se inicien la unidad de ejecución en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.

2. En tanto no se produzca la adscripción específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o polígono con exceso de aprovechamiento, el Ayuntamiento de Fuenlabrada actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio oportunos como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización del polígono.

   Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación, por la Junta de Compensación o único propietario de la correspondiente unidad de ejecución, conforme al artículo 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

3. La titularidad dominical del Ayuntamiento de Fuenlabrada sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a suelo urbanizable programado en los que no se haya ejercido la expropiación, se producirá por subrogación real, en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en el artículo 179 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos a la unidad de ejecución en que se localice el exceso de aprovechamiento todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción, el Ayuntamiento de Fuenlabrada mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización. Aquella adjudicación inexcusablemente habrá de producirse en el plazo máximo de dos (2) años a contar de aquella inscripción, o si fuese anterior, en los seis (6) meses siguientes al momento en que las correspondientes parcelas adquieran la condición de solar conforme a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 4.2.5. *Sistemas generales a cargo del suelo urbanizable no programado*

Para los terrenos de sistemas vinculados a la gestión del suelo urbanizable no programado serán de aplicación las mismas determinaciones que para los vinculados al suelo urbanizable programado con las siguientes salvedades:

1. Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los sectores de suelo urbanizable de acuerdo con el aprovechamiento tipo resultante del Programa de Actuación Urbanística descontada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

2. Los terrenos de sistemas generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbres con anterioridad a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística correspondiente y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente, a través del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

CAPITULO 4.3 EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.3.1. *Programación y condiciones de planeamiento previas a su ejecución*

1. La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

2. La ejecución material de los elementos de sistemas generales podrá ser realizada directamente, mediante la aprobación de los instrumentos de ejecución previstos en estas Normas, o mediante la previa aprobación de un Plan Especial, cuando así fuere requerido por el presente Plan General o más específicamente en aplicación de lo establecido en el artículo 4.1.3 de estas Normas.

Artículo 4.3.2. *Ejecución material*

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, de conformidad con las previsiones del Plan General y lo establecido en la legislación urbanística y en la legislación sectorial del Estado y Comunidad de Madrid.

b) Por los particulares, en los términos que se establezcan en las concesiones o autorizaciones administrativas en los supuestos de sistemas generales de competencia municipal.

c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo

urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en ordenación a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 4.3.3 *Determinaciones particulares*

El Plan General establece la necesidad de desarrollo ulterior, en las siguientes áreas de suelo destinado a sistemas generales:

SG	PU-P.11	Pollina
SG	PM-P.01	Parque Lineal Culebro
SG	C	Cementerio
SG	U	Universidad
SG	RV-V.15	Reconversión Urbana M-506

Sus determinaciones figuran en las fichas que se incluyen en el documento NORMAS II-Fichas de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 4.4 REGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

Artículo 4.4.1 *Definición y delimitación de las dotaciones locales*

Se consideran dotaciones locales aquellas cuyos destinatarios son una parte reducida de la colectividad no formando parte por tanto de la estructura general y orgánica del territorio.

1. Las dotaciones locales aparecen grafiadas en los planos de Ordenación, Calificación y Detalle en Suelo urbano y en el de Gestión y Programación referidas a las intervenciones contempladas en el Programa de Actuación con las siguientes claves:

a) Zonas Verdes (P)
b) Deportivo (D)
c) Equipamiento (E)
d) Servicio Público (S)
e) Servicios Infraestructurales (I)
f) Servicios de Transporte (T)
g) Red Viaria (V)

2. A las zonas dotacionales le son de aplicación las condiciones particulares establecidas en el Título 9 de estas Normas.

Artículo 4.4.2 *Modos de obtención de los terrenos de las dotaciones locales en suelo urbano*

A los efectos del presente Plan General se diferencian entre dotaciones existentes y las previstas por el Plan de tal manera que les son de aplicación diferentes regímenes de gestión.

1. Los terrenos dotacionales de carácter local que son el la actualidad de dominio público figuran en el Plano de Gestión y Programación dentro de la casilla "Modos de obtención del suelo" con la clave 00 correspondiente al "suelo obtenido".

2. Los terrenos que en ejecución del planeamiento, como dotaciones locales públicas, han de ser obtenidos por la Administración se transmitirán a través de los siguientes mecanismos:

a) Los incluidos en unidades de ejecución se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución. En el Plano de Gestión y Programación se reflejan mediante la clave 02 correspondiente al modo de obtención del suelo mediante "Unidad de Ejecución".

b) Los terrenos urbanos no incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán mediante alguno de los modos que se establecen en las presentes Normas y se reflejan en el Plano de Gestión y Programación:

b.1) Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos, mediante acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a lo dispuesto en el art. 3 de la LMUCAM. El Plano de Gestión y Programación refleja estas actuaciones con la clave 01 correspondiente al modo de obtención por "transferencias de aprovechamientos en actuaciones asistemáticas".

La aplicación de los anteriores mecanismos podrá llevarse en todo caso en lo referente a las dotaciones de viario local que por su escasa magnitud no aparezcan reflejadas en el Plano de Gestión y Programación, toda vez que han sido tenidas en cuenta en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenecen y en el establecimiento de la correspondiente carga de cesión.

b.2) Expropiación u ocupación directa que podrá ser aplicada por el Ayuntamiento de Fuenlabrada en aquellas acciones que aparecen reflejadas con la clave 04. La aplicación de este mecanismo podrá llevarse a cabo incluso en las acciones recogidas con clave 01 cuando concurran razones de urgencia e interés general justificado en el procedimiento de expropiación u ocupación directa. En el plano de Gestión y Programación aparecen con el código 04 correspondiente al modo de gestión de "actuación aislada en suelo urbano".

Artículo 4.4.3 *Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable*

Los terrenos dotacionales en suelo urbanizable serán obtenidos a través de los mecanismos contemplados en el apartado 2.a) del artículo anterior.

TITULO 5 REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 5.1 DEFINICION, CLASIFICACION Y REGIMEN URBANISTICO

Artículo 5.1.1. *Definición y delimitación*

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General incluye en esta clase de suelo por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Los que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, sus características geotécnicas o morfológicas deben ser preservados de implantaciones de usos urbanos.

b) Aquellos que a tenor del modelo urbanístico del Plan General deben ser excluidos, al menos temporalmente, del proceso de urbanización.

Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en el plano de Calificación y Ordenación del Suelo donde se identifica con el código SNU.

Artículo 5.1.2. *Categorías de suelo no urbanizable*

1. El suelo no urbanizable se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciadas y que corresponden a las siguientes categorías:

1) Suelo no urbanizable común que en los Planos de Ordenación y Calificación aparece reflejado con la clave (NUC).

2) Suelo no urbanizable protegido que, por razón de su regulación, a su vez se divide en los siguientes tipos:

a) Suelo **no urbanizable de protección urbanística**. Formado por los terrenos que constituyen reservas de patrimonio público de suelo, tanto regional como municipal, o reservas de sistemas generales o aquellos otros terrenos que por sus características objetivas constituyen un riesgo de implantación de actividades que condicionen el destino del suelo no urbanizable. Así mismo, en este tipo de protección se incluyen los terrenos que constituyen reservas destinadas a la realización de obras o infraestructuras públicas. Aparece reflejado en los Planos de Calificación y Ordenación con la clave NUP1 seguido del número de orden de cada uno de los ámbitos que componen dicha categoría de suelo.

b) Suelo **no urbanizable de protección ambiental.** Constituido por los terrenos que presenten un relevante valor natural, agrícola, forestal o ganadero y cuyo aprovechamiento y disfrute debe estar sujeto a condiciones especiales, así como los cursos o masas de agua, que tengan la condición de dominio público o sean precisos para la policía o protección de éstos. Aparece reflejado en los Planos de Calificación y Ordenación con la clave NUP2

seguido del número de orden de cada uno de los ámbitos que componen dicha categoría de suelo.

c) **Suelo no urbanizable con protección de vías pecuarias.** Formado por los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías Pecuarias que discurre dentro del término municipal. El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso municipal para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Aparece reflejado en los Planos de Calificación y Ordenación con la clave NUP3 seguido del número de orden de cada uno de los ámbitos que componen dicha categoría de suelo.

Las Vías pecuarias incluidas como NUP-3 del término municipal de Fuenlabrada son las siguientes:

Nº	VÍA PECUARIA	ANCHURA
1	Cordel de la Carrera	37,61
2	Vereda de la Moraleja	20,89
3	Vereda de la Panadera o de Gallineros	20,89
4	Vereda Toledana	20,89
5	Vereda de Pinto a Fregaceros	20,89
6	Vereda de Recuero	20,89
	Descansadero y Abrevadero de Fregaceros (Incluido en la descripción de las vías pecuarias nº 1 y 5)	

La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en el plano de Ordenación y Calificación del Suelo y responden a los códigos que se han señalado en los apartados anteriores.

Artículo 5.1.3. *Régimen urbanístico*

1. Los terrenos incluidos en cualquiera de las categorías del suelo no urbanizable carecen de aprovechamiento urbanístico, entendiéndose que las limitaciones al uso, a las construcciones o instalaciones y a las transformaciones que sobre él impusiera el Plan General, estas Normas Urbanísticas o las que se establezcan por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posean los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, ni constituyan una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable deberán utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades generales

del municipio. A los anteriores efectos las autorizaciones de usos, actividades y construcciones e instalaciones a través de los procedimientos de calificación y licencia urbanística deberán sujetarse con carácter general a lo establecido en la legislación sectorial, ambiental y urbanística aplicable, con las limitaciones específicas contenidas en las presentes Normas como planeamiento más específico.

3. Los terrenos en los que se produzcan descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas incompatibles con aquéllos y previa decisión de la Administración competente, quedarán sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

4. Si como consecuencia un suceso natural o provocado, incendio o agresión ambiental, cualquiera que fuesen sus causas, se produjese una degeneración de las condiciones medio ambientales de terrenos incluidos en cualquier categoría de suelo no urbanizable, no procederá por tal motivo la modificación de la calificación urbanística y por el contrario quedarán sujetos, desde el momento del acaecimiento del suceso, a recuperación medio ambiental debiendo ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. Las vías pecuarias contempladas en el presente Plan General podrán ser modificadas, en su trazado, mediante planeamiento urbanístico o instrumento de ordenación territorial para dar continuidad a las mismas fuera del casco urbano en los supuestos en que parte de las mismas hubieren quedado insertas dentro de aquella clase de suelo manteniéndose, en la modificación correspondiente, la integridad superficial de dichas vías. En todo caso el establecimiento de líneas férreas de carreteras, en los cruces con las Vías Pecuarias contempladas en estas Normas, deberán habilitar suficientes pasos al mismo o a distinto nivel que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad para los ganados.

CAPITULO 5.2 PARCELACIONES

Artículo 5.2.1. *Parcelaciones rústicas*

1. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones, segregaciones o divisiones de terrenos, que sean conformes con la legislación agraria y, en su caso, con la calificación urbanística otorgada al amparo de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (LSCAM) y a las restantes disposiciones aplicables.

2. El resultado de dichas parcelaciones, segregaciones o división de terrenos en esta clase de suelo, así como el de las transmisiones de propiedad de los mismos, deberá respetar la unidad mínima de cultivo que en cada caso se establezca, en virtud de las

disposiciones correspondientes, aquella superficie que con carácter de parcela mínima se establece en la mencionada Ley 9/1995 o, si resultare mayor que las anteriores, la que quede establecida en estas Normas.

Los actos de división o segregación contemplados en este artículo estarán sujetos a licencia municipal de parcelación para cuya tramitación deberá presentarse solicitud acompañada de los siguientes documentos:

Memoria descriptiva de la finca existente y de las circunstancias de la misma propiedad, superficie, linderos, uso o actividad actual, construcciones existentes, cargas y gravámenes así como acreditaciones registrales y catastrales correspondientes.

b) Documento de segregación con descripción literaria y gráfica, a escala adecuada, de las fincas que se proponen como resultantes y acreditación, en los casos de suelo de regadío, del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 3 del Decreto 65/89, de 11 de mayo, sobre Unidades Máximas de Cultivo en la Comunidad de Madrid.

4. La tramitación de la licencia municipal serán preceptivos los informes de la Consejería competente en materia de Agricultura que por Ley sean requeridos, con la vinculación que a los mismos les otorgue dicha legislación.

5. Las anteriores condiciones no serán de aplicación a los terrenos sobre los que proceda la implantación de obras e infraestructuras públicas competencia del Estado, Comunidad de Madrid o Ayuntamiento de Fuenlabrada, servicios públicos o construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o su funcionamiento de aquellas obras e infraestructuras. Asimismo no será de aplicación la condición de unidad mínima de cultivo en las modificaciones parcelarias derivadas de explotaciones mineras legalmente autorizadas.

Artículo 5.2.2. *Prohibición de parcelaciones urbanísticas*

1. Queda expresamente prohibida la parcelación urbanística en los suelos no urbanizables siendo objeto del expediente de licencia de parcelación, entre otros aspectos, el de prevenir las parcelaciones que pudieran originar un desarrollo urbanístico y entre estos el que pudiera configurar un núcleo de población.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca se realicen obras de urbanización, configuración del terreno en lotes que pudieran ser soporte de edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Se presumirá asimismo que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

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 comunes rodadas en su interior, con independencia de que cuenten con las infraestructuras características de las áreas urbanas.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunes.

d) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, así como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

4. La presunción de una parcelación urbanística comportará la denegación de las licencias que pudieran solicitarse.

Artículo 5.2.3. *Núcleo de población*

A los efectos de estas Normas se considerará núcleo de población en suelo no urbanizable, 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 característicos de las áreas con destino urbano.

1. El Ayuntamiento podrá denegar licencias y paralizar obras, cuando ya indicios de que puede llegar a formarse un núcleo de población. Por ello cada solicitud de vivienda en suelo no urbanizable, requerirá informe previo de los servicios técnicos municipales sobre si provoca o no la formación de núcleo de población.

2. Además del criterio establecido en el apartado anterior se presupondrá la formación de núcleo de población en los siguientes casos:

   a) Cuando no se respeten las condiciones de tamaño de parcela, edificabilidad y ocupación establecidas, en su caso, para suelo no urbanizable.

   b) Cuando se supere una cuantía de 2 edificaciones dentro de un círculo de 100 mts. de radio.

   c) Cuando no se respeten las separaciones mínimas entre edificios.

CAPITULO 5.3. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 5.3.1. *Usos característicos del suelo no urbanizable*

Se consideran usos característicos del lo suelo no urbanizable, el agrícola, el forestal, ganadero y cinegético, entendiéndose por estos las siguientes actividades:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas y la caza y la pesca.

b) En general los vinculados a la utilización racional de los recursos y medio natural.

Artículo 5.3.2. *Usos, actividades y construcciones e instalaciones permitidos en suelo urbanizable común. Condiciones generales*

En suelo urbanizable común podrán desarrollarse las actividades y ejecutarse las obras, construcciones o instalaciones vinculadas a las actividades de naturaleza rural o aquéllas vinculadas a necesidades urbanas que sean imprescindible localizar en aquel medio, siempre y cuando fuesen compatibles con el mismo y estén integrados en los siguientes usos:

a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

b) La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.

c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

d) 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.

e) Los servicios integrados en Areas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicios de la carretera.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos así como las instalaciones industriales contempladas en el artículo 5.3.21.

Artículo 5.3.3. *Condiciones complementarias vinculadas a los usos permitidos*

1. En aplicación de las presentes Normas con carácter excepcional podrá autorizarse el uso complementario de vivienda, con una superficie máxima de 90 m2 útiles, cuando

la misma sea imprescindible para el funcionamiento de una dotación o equipamiento de las contempladas en los apartados a), d) y f), del artículo anterior, y queden vinculadas en todo caso a la actividad principal sin posibilidad alguna de separación de aquella finca y por tanto de segregación o división que configure como independiente la finca donde se ubica la vivienda.

En todo caso, la mencionada autorización quedará sujeta a lo establecido en el Decreto 65/1989 sobre Unidades Mínimas de Cultivo.

2. La autorización de los usos contemplados en el artículo anterior estará sujeta, al procedimiento de calificación urbanística en suelo no urbanizable previsto en la LSCAM siendo de aplicación, en todo caso, a las siguientes limitaciones:

a) Las calificaciones correspondientes respetarán los aprovechamientos que expresamente se permiten en el Plan General de Fuenlabrada y figuras de planeamiento que, en su caso, pudieran ordenar determinados ámbitos del suelo no urbanizable.

b) Asimismo dichas calificación deberán justificar en todo caso la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable y en los supuestos contemplados en los apartados c) y f), del artículo anterior, acreditar la inexistencia o inadecuación de suelo vacante para aquéllos usos en otra clase de suelo.

c) Las calificaciones deberán exigir la resolución satisfactoria de las infraestructuras y los servicios precisos para el funcionamiento interno del uso, actividad, construcción, instalaciones o explotaciones autorizables así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

d) Las calificaciones se sujetarán a las condiciones que estas Normas establecen para las construcciones, instalaciones o usos autorizables, tales como retranqueos, alturas, edificabilidad máxima permitida, parcela mínima, superficie de ocupación, materiales y demás condiciones constructivas.

3. No estarán sujetos al procedimiento de calificación urbanística ni informe de la Administración Regional señalada anteriormente, requiriéndose exclusivamente licencia municipal, las obras de conservación, acondicionamiento o mejora de las edificaciones existentes, siempre y cuando no se alteren ni los usos ni los parámetros edificatorios, no pudiendo en consecuencia producirse ninguna ampliación de dichas edificaciones.

Artículo 5.3.4. *Usos, actividades y construcciones e instalaciones compatibles en suelo urbanizable protegido*

1. Los usos y actividades contemplados como compatibles en el artículo 5.3.2. anterior no podrán realizarse en el suelo urbanizable protegido, salvo las excepciones siguientes, según la categoría de suelo:

a) En suelo no urbanizable con protección urbanística:

- La del apartado a) siempre y cuando sean provisionales y no den derecho a indemnización ni conlleven la ejecución de cualquier tipo de vivienda.

- [illegible] del apartado b) siempre y cuando tengan una duración máxima compatible con las previsiones de actuación en las reservas de suelo.

- Las del apartado d) serán compatibles en la medida que desarrollen las infraestructuras para las que se han constituido las reservas.

- Las relativas a dotaciones y equipamientos, las que se declaren compatibles con la reserva correspondiente. En ningún caso las instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

b) En suelo no urbanizable con protección ambiental:

- La del apartado a)

- Las del apartado d) en la medida que desarrollen las infraestructuras para las que se han constituido las reservas en el presente plan General.

- Las relativas a dotaciones y equipamientos que se declaren compatibles de conformidad con lo previsto en estas Normas. En ningún caso las instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

2. En suelo no urbanizable con protección de vías pecuarias el régimen de usos y actividades a desarrollar, será el sieguiente:

a) Se admiten como compatibles y complementarios los específicamente contemplados en la Ley 3/95, de Vías Pecuarias (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizados por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

b) Se consideran usos compatibles el resto de los posibles.

c) Condiciones particulares de los usos y actividades compatibles:

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conservación en viales de comunicación para el tránsito mtorizado.

- Se prohíbe la implantación de vertederos de cualquier clase.

- Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria con carretera o vial se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos atraviesen a baja velocidad, de forma que no resulte peligroso el cruce para quienes lo utilicen. Este cruce deberá solicitarse previamente al Organismo competente.

- Los equipamientos (condiciones de agua, electricidad, etc.) Para urbanización de las parcelas colindantes con la vía pecuaria, deberán realizarse fuera de la misma. Si no es posible es necesaria autorización preiva del Organismo competente en vía pecuarias para la ocupación de este dominio público.

- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, deberán proponer las acciones o permutas necesarias con objeto de garantizar la continuidad del trazado y su destino al uso tradicional, con las condiciones reflejadas en la citada Ley.

3. Las anteriores limitaciones y excepciones, así como las contempladas en el articulo 5.3.3. anterior, tendrán la consideración de condicionantes del planeamiento municipal a la posible calificación urbanística a otorgar por la Administración Regional, a tenor de lo previsto en la vigente LSCAM.

Artículo 5.3.5. *Cierre de fincas*

1. En el suelo no urbanizable se podrá autorizar el vallado y cierre de fincas , salvo norma de protección en contrario y siempre que se justifique su necesidad. Dicho vallado o ciere deberá efectuarse con los medios más adecuados al entorno en el que sitúan según el vigente orden de preferencias:

a) mediante especies vegetales.

b) mediante materiales desmontables traslúcidos.

c) excepcionalmente, cuando los anteriores se manifiesten insuficientes para la finalidad de protección de la explotación o actividad desarrollada, mediante elementos fijos que no podrán superar la altura de 2,20 m. La altura de la base opaca de fábrica no podrá ser superior a 0,80 m, siendo el resto de cerramientos hasta la altura máxima permitida, no opaco formado por elementos vegetales o de cerrajería metálica pintada.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencia se sustanciará y resolverá íntegramente en el ámbito municipal.

CAPITULO 5.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS

SECCION 1ª USOS, ACTIVIDADES, OBRAS E INSTALACIONES AGROPECUARIAS Y MINERAS

Artículo 5.4.1. *Usos y actividades permitidas*

Son usos, actividades, construcciones o instalaciones permitidas de conformidad con lo previsto en los apartado a) y b) del artículo 5.3.2. de estas Normas:

1. Las explotaciones agropecuarias, establos, residencias y criaderos de animales.

2. Las actividades vinculadas a la conservación del espacio natural y la protección del medio ambiente.

3. Invernaderos e instalaciones de protección de cultivos.

4. Viveros.

5. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

6. Las actividades de transformación y venta directa de productos de las explotaciónes agropecuarias.

7. Las industrias artesanales conectadas a las actividades agrarias o ganaderas destinadas a la transformación de los productos resultantes de aquellas explotaciones.

8. Las actividades y edificaciones soporte del turismo rural.

9. La extracción o explotación de recursos mineros.

Artículo 5.4.2. *Explotaciones agropecuarias: Superficie mínima*

Solo podrán autorizarse los usos, obras, construcciones e instalaciones contempladas en el artículo anterior cuando la finca correspondientes tenga una superficie mínima de 30.000 m2 quedando las fincas sujetas a afectación real a las construcciones o instalaciones construidos sobre aquellos.

Artículo 5.4.3. *Régimen de autorizaciones*

1. Las instalaciones, construcciones o edificaciones que resulten por aplicación de las previsiones contenidas en el artículo anterior requerirán en todo caso la obtención de la licencia municipal no estando supeditada a la obtención de la previa calificación urbanística contemplada en la LSCAM, cuando el acto pretendido no incluya vivienda.

2. No obstante la licencia municipal estará supeditada cuando así se establezca legalmente, a informe previo de la Administración Regional en los términos y con las condiciones que por aquellos sean establecidos.

En ausencia de informe, por no resultar necesario, o por silencio cuando legalmente sea preceptivo, el Ayuntamiento podrá exigir al tiempo de la concesión de la licencia la realización de las infraestructuras necesarias, la obligación de forestación de determinadas zonas y el establecimiento de garantías del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas, gravámenes que podrán alcanzar un 10 por 100 del importe de las obras, instalaciones o proyecto de forestación y ser constituidas a través de los medios legalmente autorizados.

Artículo 5.4.4. *Edificaciones e instalaciones agropecuarias*

1. Las edificaciones e instalaciones agropecuarias autorizables al amparo de lo previsto en el apartado a) del art.5.3.2 de estas Normas deberán cumplir las siguientes condiciones:

A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los quince (15) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

d) Carecerán de cimentación.

e) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

B) Instalación de invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza; salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento (20%) de la parcela.

b) Deberán construirse con materiales traslucidos y con estructura fácilmente desmontable.

C) Viveros:

a) En ningún caso ocuparán una superficie dedicada a actividades de venta superior al diez por ciento (10 %) de la finca.

b) Cumplirán una separación a linderos superior a siete (7) metros.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.

d) Resolverán, en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.

D) Establos, residencias y criaderos de animales:

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20 %) de la de la finca.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros. d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la [illegible] y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidos a cauces ni caminos.

e) En todo caso cumplirán cualquiera que fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

Artículo 5.4.5. *Condiciones de la edificación vinculada al cultivo y mantenimiento del medio natural*

Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo anterior para la categoría B) señaladas en el artículo 5.3.6.

Artículo 5.4.6. *Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras*

1. Les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 5.3.21 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que, por su carácter de insalubridad o peligrosidad, le correspondiese la de la categoría b).

2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecúen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

Artículo 5.4.7. *Superficie mínima*

Las actividades, usos, construcciones e instalaciones vinculados a explotaciones mineras no requerirán superficie mínima salvo las que resulten de las disposiciones derivadas de la legislación medioambiental o minera o de las autorizaciones que resulten de las Administraciones competentes a tenor de aquellas legislaciones.

Artículo 5.4.8. *Régimen de autorizaciones*

La realización de las construcciones, edificaciones o instalaciones necesarias para la explotación de actividades mineras legalmente autorizados requerirán a todo caso la obtención de licencia municipal.

Artículo 5.4.9. *Calificación urbanística e Informes de la Administración Regional*

1. Las actividades, construcciones e instalaciones previstas en el apartado b) del artículo 5.3.2. requerirán la calificación urbanística de la Comunidad Autonómica con el alcance y efectos contemplados en la LSCAM.

2. En todo caso a los efectos de la tramitación de las correspondientes calificaciones y licencias oportunas:

a) Se tendrán en cuenta las prohibiciones que afectan al uso y explotaciones mineras a las diferentes categorías de suelo no urbanizable según los preceptos de las presentes Normas.

b) En los supuestos de ser usos permitidos deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer, y la concesión de explotación y autorización de aprovechamiento minero.

Como consecuencia de lo anterior, se deberá aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

c) Evaluación de impacto ambiental.

d) Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

e) El Ayuntamiento podrá exigir las garantías oportunas para asegurar las condiciones que estableciera para la evolución paisajística de la zona para el supuesto de que aquellos no vinieran establecidos, en su caso, por la Administración Regional.

SECCION 2ª USOS, ACTIVIDADES, OBRAS E INSTALACIONES DE DEPÓSITO DE MATERIALES, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

Artículo 5.4.10. *Usos, actividades vinculadas a los vertidos sólidos. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos*

1. A los efectos de las condiciones de autorización o, en su caso, prohibición del vertido de residuos se clasifican en:

a) *Especiales*

i) *Residuos de tierras* Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de deshecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

ii) *Residuos de tierras y escombros* Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del deshecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, a [illegible]s de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, se debe favorecer el reciclaje de los escombros, con objeto de reintroducir los materiales que los componen en el ciclo productivo, previa su separación.

iii) *Escorias y cenizas.*

iv) *Residuos clínicos e infecciosos.*

v) *Muebles y enseres viejos.*

vi) *Vehículos abandonados.*

vii) *Animales muertos.*

b) *Residuos industriales* Aquellos que por sus características no pueden ser clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos y en general, los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.

c) *Residuos tóxicos y peligrosos* Aquellos no clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos y en general, los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.

Los residuos tóxicos o peligrosos así como los denominados clínicos o infecciosos se regulará por lo dispuesto en la vigente Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos, y en el Decreto 61/94, de 9 de junio, sobre gestión de residuos biosanitarios y citotóxicos en la Comunidad de Madrid.

2. La parcela mínima para los usos y actividades contemplados en la presente sección será de 5 Ha.

3. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases bi) y bii) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable común y de las áreas de suelo urbanizable, siempre que no contradigan los objetivos del Plan General para estas áreas, y el planeamiento de desarrollo lo prevea.

4. La eliminación de las restantes clases de residuos se regularán en el Título correspondiente a los Servicios Dotacionales de Infraestructuras así como en las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación.

5. La nueva implantación de vertederos de residuos sólidos no previstos en el presente Plan General se someterá a los procedimientos establecidos por la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en su caso

a los estudios de Incidencia Ambiental regulados en las presentes Normas Urbanísticas y demás condiciones técnicas que pudieran ser reglamentadas por Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.

6. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

a) Estudio Hidrológico del terreno.

b) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro(4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

c) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

   i) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

   ii) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

   iii) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden o consolidarlos una vez abandonado el vertido.

   iv) Un plano de la imagen del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

7. Cualesquiera que sea la altura del vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros, tal como se representa en el gráfico adjunto.

8. Una vez agotado el vertedero debe sellarse procediéndose a restaurar paisajísticamente la zona.

SECCION 3ª USOS, ACTIVIDADES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 5.4.11. *Usos, actividades, edificaciones e instalaciones*

Están sujetas al régimen jurídico regulado en la presente Sección, entre otras, las siguientes actividades, obras, edificaciones o instalaciones:

a) Infraestructuras o servicios públicos estatales, regionales o municipales referidos al abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, red de energía eléctrica, red de

gas, red de telefonía y telecomunicaciones, red viaria, ferroviaria e instalaciones necesarias para aquellas actividades.

b) Depósito y tratamiento de residuos sólidos.

c) Cementerios públ

A los efectos de las anteriores actuaciones las infraestructuras deberán ser de titularidad estatal, regional o local con independencia de que su ejecución o gestión se realice directa o indirectamente por aquellas administraciones, mediante los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Artículo 5.4.12. *Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras*

1. Estas actividades, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados.

2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.

4. En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

SECCION 4ª USOS: ACTIVIDADES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES INTEGRADAS EN AREAS DE SERVICIOS DE CARRETERAS

Artículo 5.4.13. *Actuaciones comprendidas*

Se entenderán comprendidas dentro de éstos usos:

a) Las áreas de servicios de las carreteras del Estado definidas por el artículo 56 del Reglamento de Carreteras del Estado, aprobado por el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre.

b) Las áreas de servicios de las carreteras autonómicas definidas en el artículo 57 del Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

c) Las instalaciones complementarias al servicios de las carreteras del Estado reguladas en el Capítulo VIII del Título II del Reglamento de Carreteras del Estado.

d) Las instalaciones complementarias al servicios de las carreteras autonómicas reguladas en el Capítulo VIII del Título II del Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Artículo 5.4.14. *Condiciones de la edificación vinculada al servicio del tráfico automovilista*

1. No estarán sujetas a condición de parcela mínima salvo la que refleje, en su caso, la legislación de carreteras, estatal o regional.

2. Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 5.3.11, con la salvedad de que la altura máxima en las gasolineras podrá alcanzar los doce (12) metros.

3. Requerirán en todo caso autorización municipal y no podrán localizarse en ningún caso en terrenos en los que el planeamiento no habilite expresamente estos usos.

Artículo 5.4.15. *Cesión de aprovechamiento*

Las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas al servicios de las carreteras deberán efectuar las cesiones correspondientes al Ayuntamiento de Fuenlabrada que consistirán en cualquiera de las fórmulas siguientes a elección del Ayuntamiento:

a) El pago de un canon equivalente al diez por 100 del presupuesto total de la inversión a realizar en la implantación de la actividad.

b) Alternativamente el 25 por 100 de la finca vinculada a la obra con los aprovechamientos urbanísticos señalados en la autorización o con las infraestructuras y servicios o plantaciones que se contemplen en dicha autorización.

SECCION 5ª OBRAS, EDIFICACIONES E INSTALACIONES DOTACIONALES, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

Artículo 5.4.16. *Condiciones de la edificación vinculada a las dotaciones y equipamientos*

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que treinta y cino mil (35.000) metros cuadrados.

2. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

3. La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.

5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

6. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial Municipal y supramunicipal.

Artículo 5.4.17. *Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial*

1. A los efectos de su regulación deferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.

a) Las que por su sistema de producción, estén exclusivamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y treinta mil (30.000) metros cuadrados.

3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

6. La altura máxima de la edificación será de seis (6) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de una (1) planta. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

7. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, la superficie y demás con características que establezca el Ayuntamiento en la licencia correspondiente.

8. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

9. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

Artículo 5.4.18. *Obligaciones urbanísticas mínimas*

Las autorizaciones a que se refiere la presente sección estarán condicionadas en todo caso a las siguientes obligaciones urbanísticas a realizar con carácter previo o simultáneo a las construcciones correspondientes:

a) El cumplimiento de la obligación de forestar al menos el 50 por 100 de la superficie de la finca vinculada a la actuación. La cuantía de la obligación de forestación por encima del porcentaje antes señalado tendrá carácter vinculante cuando el Ayuntamiento lo manifieste en el trámite a que hace referencia el apartado A), b) del artículo 65 de la LSCAM.

b) La realización de las obras, infraestructuras y servicios necesarios para el funcionamiento de la actividad y la conexión, en su caso, a los servicios generales de la ciudad.

c) Efectuar las cesiones gratuitas de terrenos y aprovechamientos que se establezcan en la licencia urbanística.

d) Proceder a las demoliciones de las edificaciones construidas y restaurar la finca una vez transcurrido el plazo de otorgamiento de la autorización.

Artículo 5.4.19. *Garantías y cesiones de aprovechamiento*

1. El afianzamiento del cumplimiento de las Condiciones de la calificación y licencia se efectuarán por un importe del 10 por 100 del coste de la totalidad de las obras o trabajos autorizados.

2. La cesión gratuita de aprovechamientos urbanísticos se efectuará a elección del Ayuntamiento de Fuenlabrada en el trámite de concesión de licencia de conformidad con las siguientes alternativas:

a) Mediante el pago de un canon correspondiente como mínimo al cinco por ciento y como máximo del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar por todos los conceptos incluidos el valor del suelo.

b) Cesión gratuita de terrenos en una cuantía mínima del 25 por 100 de la finca vinculada a la actuación.

c) Mediante fórmula mixta de las anteriores respetándose en todo caso la cesión mínima contenida en al apartado b).

Artículo 5.4.20. *Condiciones estéticas*

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

TITULO 6 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 6.1.1. *Definición y delimitación*

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellos ámbitos del término municipal que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

2. En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, y al amparo de las determinaciones que al efecto habilita la LSCAM, el suelo urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable programado (clave PP.I).
b) Suelo urbanizable no programado (clave PAU).
c) Suelo urbanizable incorporado (clave UZI).

3. El suelo urbanizable programado comprende los terrenos delimitados en las series de planos tanto de Calificación y Ordenación como de Gestión y Programación, donde se señalan con las claves indicadas en el apartado anterior, y el dígito correspondiente para diferenciar entre sectores dentro de cada uno de los cuatrienios de programación.

4. Comprenden el suelo urbanizable no programado, aquellos terrenos señalados en las antedichas series de planos con la clave PAU y el dígito correspondiente para sectores a delimintar mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU) dentro de esta categoría de suelo.

5. El suelo urbanizablae incorporado y sus diferentes sectores corresponde a los terrenos que en los antedichos planos aparecen identificados con el código UZI seguido del dígito correspondiente a cada sector.

CAPITULO 6.1. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 6.1.2. *Definición*

1. Integran el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adaptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos más inmediatos fijados en el Plan. Los ámbitos de suelo urbanizable no programado que el Plan General establece son los siguientes:

PAU 1	Industrial carretera de Móstoles (Calfersa)
PAU 2	Dotacional "G.S.M"
PAU 3	Industrial Este "G.S.M-1"
PAU 4	Industrial Este "G.S.M-2"
PAU 5	Remate Sur "Cantueña"
PAU 6	Extensión Cobo Calleja - FFCC

PAU 8 Industrial Variante Norte/Polvoranca 1
PAU 9 Industrial Variante Norte/Polvoranca 2
PAU 9 Centro de Actividades Empresariales.

2. La clasificación del suelo urbanizable no programado se refleja en los referidos planos, con la indicación del Programa de Actuación Urbanística.

3. En cada una de la áreas indicadas se cumplirán las determinaciones específicas que se expresan en las fichas que incluyen estas Normas (documento Normas II-Fichas) para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

Artículo 6.1.3. *Previsiones sobre el desarrollo del suelo urbanizable no programado*

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Fuenlabrada podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos y ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la LSCAM podrá instrumentarse de la siguiente forma:

a) Formulación directamente por el propio Ayuntamiento y ejecución por la propia Administración.

b) Formulación indirecta como consecuencia del resultado de concurso público, convocado al efecto, donde se contendrán las determinaciones y documentos expresados en estas Normas, y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución, a cuyos efectos el adjudicatario tendrá la condición de beneficiario de la expropiación.

2. Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo y en lo que no se contengan en las mismas se estará a lo previsto en la legislación urbanística.

3. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por LSCAM y las presente Normas y supletoriamente por la legislación urbanística estatal y sus Reglamentos.

Artículo 6.1.4. *Derechos y obligaciones de los propietarios*

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se les aplicará íntegramente las disposiciones establecidas en este Ley para el suelo no urbanizable sujeto a protección urbanística estando sujetos, en todo caso, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios

que resulten acordes con las características del suelo y formulada en el apartado siguiente.

b) Los usos y construcciones que se autoricen se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título V de las presentes normas, relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la constitución de núcleo de población.

c) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias que puedan autorizarse conforme al apartado anterior, estarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en la legislación urbanística, durante los ocho años iniciales de vigencia del Plan.

d) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, a lo dispuesto en el Título V de las presentes Normas.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

Artículo 6.1.5. *Ambito de los Programas de Actuación Urbanística*

1. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a uno o varias de las áreas señaladas en los referidos planos de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguna de las áreas previstas, salvo determinación específica expresada en la correspondiente ficha.

2. No obstante lo anterior, los Programas de Actuación Urbanística podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no programado siempre que la integración de las mismas sea completa. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más de aquellas dentro de un Programa de Actuación Urbanística, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el Programa correspondiente, queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de las mencionadas áreas.

Artículo 6.1.6. *Condiciones urbanísticas de las áreas no programadas*

1. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada ficha, el Plan General determina en cada caso:

a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones, zonas donde se concentran los aprovechamientos lucrativos, las conexiones del área con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

2. Igualmente, y en aquellas áreas en las que el objetivo prioritario de la actuación está ligado al crecimiento residencial o a la creación de nuevos asentamientos industriales o terciarios, el Plan establece la dimensión de la actuación y la edificabilidad máxima para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustarán, sin superarla en ningún caso, los Programas de Actuación Urbanística.

3. La edificabilidad máxima concedida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos permitidos en cada área, y su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de homogeneización del valor, que deberán señalar los respectivos Programas de Actuación Urbanística y en ausencia los que establezca las presentes normas para el suelo urbanizable programado.

4. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística cuya autorización se lleve a cabo, además de las especiales determinaciones del área que se contraigan, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas. Del mismo modo, en los áreas a que se refiere el apartado 2 de este artículo, se mantendrán las particulares condiciones de esa clase establecidas por el Plan para el suelo urbanizable programado.

5. En todo caso, los Programas de Actuación Urbanística, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrán incluso suprimir alguno de aquéllos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.

6. Los Programas que desarrollen áreas en las que el carácter de la actuación sea público y su objetivo no coincida con el recogido en el número 2 de este artículo, podrán también apartarse aisladamente de las condiciones generales de uso y edificación, a fin de ajustarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular de las determinaciones que constituyen su finalidad.

CAPITULO 6.2. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECCION 1ª DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.2.1. *Definición*

1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

3. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio. Los sectores de suelo urbanizable programado que el Plan General establece son los siguientes:

a) Planes Parciales primer cuatrienio

PP.I	1	Triángulo Sur
PP.I	2	Triángulo Norte
PP.I	3	Extensión Cantueña
PP.I	4	Ciudad Jardín Oeste - 1
PP.I	5	Centro de Transportes
PP.I	7	Este Universidad

b) Planes Parciales segundo cuatrienio

PP.II	1	Albarreja
PP.II	2	Ciudad Jardín Oeste - 2

4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en los planos de Gestión y Programación del Suelo, en los que se indica la identificación del Plan Parcial correspondiente (clave PP) y el cuatrienio en que está programado mediante el código I o II según sea primer o segundo cuatrienio.

Artículo 6.2.2. *Revisión del programa*

El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de Fuenlabrada cada cuatro años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos, adoptar los acuerdos en relación con esta categoría de suelos, que se recogen en estas Normas.

Artículo 6.2.3. *Desarrollo del suelo urbanizable programado*

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Gestión y Programación del Suelo.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al cuando a juicio de la Administración Municipal concurran circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contigüos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del mismo cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos (documento Normas).

5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en las presentes Normas del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 6.2.4. *Régimen urbanístico de la propiedad*

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el TRLS, LSCAM y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado 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 general al suelo urbanizable programado, y que se concreta en cada cuatrienio para cada sector con arreglo a las especificaciones que se incluyen en el presente Capítulo, 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 urbanizables programado tendrán derecho al noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado, homogeneizado en cada caso conforme al presente Plan según el uso, sector y zona 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 programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 6.2.5. *Aprovechamiento tipo*

1. El Plan General señala el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo, sin perjuicio de su posible coincidencia.

2. Tales aprovechamientos resultarán convertibles, a través del procedimiento establecido en el presente Plan General, a los efectos que en cada sector correspondan a los diferentes propietarios de suelo.

3. El presente Plan General establece para los sectores de suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio, incluido el suelo de los sistemas generales adscritos al mismo, un aprovechamiento tipo 0,537 m2/m2. equivalentes a metros cuadrados edificables de **uso industrial** por cada m2. de suelo, al ser aquél el uso característico en el conjunto de los sectores incluidos en el primer cuatrienio.

4. Igualmente, y para los sectores de suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio, el Plan General establece un aprovechamiento tipo de 0,286 m2/m2. equivalentes a metros cuadrados edificables en **Vivienda libre** por cada m2. de suelo, al ser aquél el uso característico del conjunto de los sectores incluidos en el segundo cuatrienio.

5. A los efectos de conversión de las unidades del aprovechamiento tipo expresado en metros cuadrados del uso característico a metros cuadrados edificables de cualquier otro uso distinto al característico se aplicará la siguiente tabla de coeficientes de conversión:

	Primer Cuatrienio	Segundo Cuatrienio
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	1,250	0,666
Vivienda de Precio Tasado (VPT)	1,687	0,9
Vivienda Libre	1,875	1
Industria	1	0,533
Terciario	1,875	1
Comercial	1,875	1
Dotacional privado	1,687	0,9

Artículo 6.2.6. *Determinaciones para el cálculo del aprovechamiento tipo y el de cada sector*
(P.D. Resolución 18/4/89; B.O.C.M. 5/5/89)

1. En cada sector de suelo urbanizable programado se desarrollarán, sin perjuicio de las transformaciones autorizadas por el propio Plan, las edificabilidades que para cada uso y sector se establecen en las fichas que se acompañan a las presentes Normas.

2. El cálculo del aprovechamiento tipo se lleva a cabo de conformidad con los criterios y operaciones siguientes contenidas en el correspondiente capítulo de la Memoria Justificativa, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la LMUCAM.

Artículo 6.2.7. *Obligaciones y cargas de los propietarios*

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

   i) La superficie total urbanizada de las vías, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

   ii) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo del suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título IV de estas Normas.

   iii) Así mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 111 de la LSCAM, deberá efectuar las cesiones de terrenos o compensaciones económicas que resulten de la conversión de suelo sujeto a alguno de los regímenes de protección de viviendas, a suelo de promoción de viviendas en régimen libre, como consecuencia de las insuficiencias previstas en el artículo 6.2.8 y siguiente sobre programación de recursos por parte de la Administración Estatal o Regional o agotamiento de los mismos en las anualidades de ejecución del planeamiento correspondiente.

   iv) El diez por ciento (10 %) del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentran los terrenos.

b) Costear íntegramente la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual cuando sea necesario su desarrollo en ejecución del plan, mediante realojo que deberá efectuarse en las condiciones establecidas en la disposición adicional cuarta del TRLS y art. 71 d) de la LSCAM.

d) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan Parcial, por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o como resultado de expresas disposiciones legales, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

e) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

f) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

Artículo 6.2.8. *Número máximo de viviendas y régimen de las mismas*

1. El conjunto de los sectores del suelo urbanizable residencial deberá cumplir las prescripciones contenidas en el artículo 110 de la Ley 9/1998 de la Comunidad de Madrid.

2. La distribución concreta de aquella determinación legal viene establecida en las fichas correspondientes a cada de suelo urbanizable, recogidas en el documento "Normas II.- Fichas".

3. Cuando para la ejecución del Plan Parcial que establezca o deba establecer aprovechamientos vinculados a la promoción de Viviendas de Protección Oficial, se revelase de imposible cumplimiento el destino de las edificaciones por circunstancias sobrevenidas ajenas a la voluntad de los propietarios, como puedan ser la modificación de la legislación vigente sobre ese tipo de vivienda, la insuficiencia de cobertura de las actuaciones por parte del Programa estatal o regional de viviendas protegidas o, en fase de ejecución, la falta de calificación provisional de un proyecto para Viviendas de Protección Oficial, sin que en este caso sea atribuible a deficiencias técnicas del proyecto presentado a calificación u otras semejantes, se observarán las siguientes reglas:

a) Si la imposibilidad de edificar Viviendas de Protección Oficial afectase en general a los propietarios de un sector o a una elevada proporción de los mismos procederá modificar el Plan Parcial para transformar las edificabilidades conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes. Si esta modificación, en los términos expresados en dichas normas, fuere imposible se entenderá que el Plan Parcial admite la edificación de viviendas en régimen libre sin que en ningún caso se pueda incrementar el número de viviendas máximo establecido en el Plan. El exceso de aprovechamiento que resultara de esta transformación, a elección del Ayuntamiento, tendrá el siguiente tratamiento:

a.1) Se cederá al Ayuntamiento de Fuenlabrada de conformidad con lo previsto en el artículo 111 de la LSCAM;

a.2) Se compensará con los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales, preferentemente a los adscritos a la propia clase de suelo y al mismo cuatrienio.

b) Si la imposibilidad sobrevenida afectase singularmente a uno o varios propietarios en el sector se transformará, en cuanto a ellos, el destino de los edificios en vivienda en régimen libre, sin que, en ningún caso, se pueda incrementar el número máximo de viviendas establecido por el Plan Parcial correspondiente. En este caso, cuando no fuere posible compensar el exceso de aprovechamiento derivado del cambio de destino a vivienda de régimen libre con otros propietarios del sector, por haberse aprobado ya el proyecto de reparcelación o compensación, el afectado podrá compensarlo, a elección del Ayuntamiento, mediante convenio urbanístico:

b.1) directamente con propietarios de sistemas generales adscritos al mismo cuatrienio, aunque la superficie de éstos no hubiese sido considerada en el cálculo del aprovechamiento medio del , de tal manera que dicho aprovechamiento resulte inalterado, salvo acuerdo entre las partes, se aplicará el procedimiento de la reparcelación económica regulada en el artículo 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b.2) mediante sustitución económica a entregar al Ayuntamiento de Fuenlabrada calculándose los excesos mediante su valor urbanístico aplicándose los coeficientes de homogeneización de usos contemplados para el suelo urbanizable programado.

b.3) mediante cesión al Ayuntamiento de Fuenlabrada de terrenos con aprovechamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 111 de la LSCAM.

Artículo 6.2.9. *Asignación de edificabilidades a los diferentes usos*

1. Los Planes Parciales que desarrollen el Plan General en los sectores de suelo urbanizable programado podrán establecen las edificabilidades asignadas a los diferentes usos dentro de los márgenes que para cada sector se señalan en la correspondiente ficha, alterando las utilizadas en el cálculo del aprovechamiento tipo, con sujección a las siguientes reglas:

a) Respetarán las edificabilidades máximas y mínimas que en relación con cada uso se establecen en los citados cuadros.

b) Dichas asignaciones tendrán incidencia directa sobre el aprovechamiento del sector por aplicación del aprovechamiento tipo.

2. Las transformaciones reguladas en el número anterior no implican modificación del Plan General, siempre que respeten la edificabilidad total que para todos los usos asigna como máximo el Plan en cada sector.

Artículo 6.2.10. *Cálculo del aprovechamiento tipo de un sector en los Planes Parciales*

1. Los Planes Parciales que procedan a efectuar las transformaciones reguladas en el artículo anterior, deberán proceder al cálculo justificado del nuevo aprovechamiento que resulte en el Sector, siguiendo el método de cálculo establecido en el Plan General.

2. A este fin se respetarán, en todo caso, los coeficientes de homogeneización de valor utilizados en el Plan General para el cálculo del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado, que a esos efectos será válido también, en su caso, para el suelo urbanizable no programado.

3. Si como resultado de las transformaciones previstas en los artículos 6.2.8 y 6.2.9 el nuevo aprovechamiento fuere mayor al establecido en el Plan General, los excesos no previstos en éste se destinarán a compensar a propietarios de sistemas generales o a la Administración municipal, en los términos previstos en los artículos anteriores. Si el nuevo aprovechamiento fuere menor al asignado en el Plan, el sector reducirá la superficie de sistemas generales adscritos para el mismo en el presente Plan, en la proporción que le corresponde a la referida disminución de aprovechamiento.

Artículo 6.2.11. *Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores*

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado 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 correspondiente 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 programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales permitidas por la legislación urbanística con las garantías que en la misma se prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 6.2.12. *Requisitos para poder edificar*

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la entidad urbanística de ejecución en los supuestos en que sea requerida por el sistema aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) 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.

b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela 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 que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

a) Explanación.
b) Saneamiento.
c) Encintado de bordillos y base del firme.
d) Capa intermedia asfáltica del firme.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
g) Red de alumbrado público.
h) Red de gas.
i) Galería de servicios.
j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

a) Red de canalizaciones telefónicas.
b) Base de rodadura de aceras públicas.
c) Capa de rodadura del pavimento.
d) Red de riego e hidrantes.
e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados de servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 6.2.13. *Ejecución del planeamiento*

1. Los Planes parciales que se formulen en cada uno de los es del suelo urbanizable programado contendrán su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro años de cada programa, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas

colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo o en el de dos años adicionales al del cuatrienio en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.

3. Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse cuando no se prevea la iniciativa pública en el plazo de dos años, sin perjuicio de la potestad Municipal de redactarlos de oficio.

SECCION 2ª CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 6.2.14. *Contenido de los Planes Parciales*

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 6.2.15. *Memoria del Plan Parcial*

1. Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características naturales del territorio geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando la zona, el tipo de los edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector , pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaron.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector o sectores del Plan Parcial.
b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
f) Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
i) Edificabilidad bruta.
j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
l) Superficie destinada a espacios libres privados.
m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Artículo 6.2.16. *Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial*

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos:

a) El que corresponda a la presentación del proyecto de urbanización, a partir de la constitución de la entidad urbanística colaboradora de la ejecución, si procediera, o de la aprobación del Plan Parcial en caso contrario.

b) El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) El que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.

d) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

Artículo 6.2.17. *Estudio económico y financiero del Plan Parcial*

El estudio económico y financiero expondrá.

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes

actuaciones: movimiento de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas energético; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ajardinamiento; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 6.2.18. *Conformidad de las compañías suministradoras*

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 6.2.19. *Planos de información del Plan Parcial*

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del planitopográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

e) Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).

f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.

h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisará los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 6.2.20. *Planos de la ordenación del Plan Parcial*

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo.

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificabas, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrico de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el. alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificabas, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de unidades de ejecución y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el

sistema de actuación que a cada uno corresponda. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, señalará el orden de prioridad para su ejecución.

g) Planos de impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos locales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista. de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente; y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos. Para ello se efectuará un estudio de sombras proyectadas en el orto de los días característicos del año.

Artículo 6.2.21. *Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial*

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladores de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en las secciones 4ª y 5ª de este Capítulo.

SECCION 3ª DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 6.2.22. *Estudios de Detalle*

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido y las condiciones determinadas en el Título II y con el contenido detallado que se señala a continuación:

A) Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada, la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones adoptadas para adaptarse, reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad

B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

C) Planos de la ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas

ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal, (1:500) y vertical (1:50). Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificabas, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500), [redacted] completos de las calles.

Artículo 6.2.23. *Proyectos de urbanización*

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
c) Planos de proyecto y de detalle.
d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
e) Mediciones.
f) Cuadro de precios descompuestos.
g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos señala el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en el Término Municipal de Fuenlabrada o cualquier otro que le fuera de aplicación. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidrantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Red de distribución de gas.
h) Canalizaciones de telecomunicación.
i) Galerías de servicio.
j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
k) Alumbrado público.
l) Aparcamientos subterráneos.
m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

SECCION 4ª CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Artículo 6.2.24. *Criterios de ordenación*

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

c) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezca una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

d) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

e) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

h) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando sus relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza de dominio que corresponda.

j) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 6.2.25. *Reservas de suelo para dotaciones*

La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará como mínimo de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento o disposiciones que la sustituyan a tenor de lo previsto en la Disposición Final Primera de la LSCAM.

Artículo 6.2.26. *Parques y jardines públicos*

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares arroyos, vaguadas, etc. se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 6.2.27. *Condiciones de diseño de la red viaria*

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 6.2.28. *Condiciones de los estacionamientos*

El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos tanto en superficie como en el subsuelo de las edificaciones.

SECCION 7ª CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

Artículo 6.2.28 *Condiciones de la edificación*

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Octavo (8).

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

4. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básicos, que cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana.

a) Alineación a vial.
b) Edificación aislada.
c) Volumetría específica.

5. El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle, como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, aunque no necesariamente construida con edificación entre medianerías.

6. El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente como referente obligado. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente, la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

7. El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aun cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

Artículo 6.2.30. *Condiciones de uso*

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones relativas a los usos respetarán en todo caso las disposiciones establecidas en el título 9 de las presentes Normas.

SECCION 6ª CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 6.2.31. *Definición*

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

Artículo 6.2.32. *Condiciones de urbanización*

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización de Fuenlabrada y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

SECCION 7ª CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Artículo 6.2.33. *Determinaciones particulares*

1. Para cada uno de los sectores del suelo urbanizable no programado y del suelo urbanizable programado, en el documento "Normas II - Fichas" se contiene la ficha correspondiente.

2. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativa, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos en una cuantía no mayor que el cinco por ciento (5 %) de la comprendida en la delimitación. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales, a parques y jardines o circulación.

b) Trazados y alineaciones: los trazados señalados como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación contenida en el Plan General tiene carácter ~~orientativo~~ salvo expresa indicación en contrario.

Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar en la forma cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso. se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d) Condiciones de edificación: serán de aplicación las normas generales contenidas en el Título 8 de estas Normas.

3. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

CAPITULO 6.3 SUELO URBANIZABLE INCORPORADO

Artículo 6.3.1. *Definición*

Integran el Suelo Urbanizable Incorporado aquellos ámbitos que en el Plan General revisado se consideraron aptos para ser urbanizables y que en desarrollo del mismo han sido programados, ordenados mediante la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondientes y en proceso de ejecución al tener aprobados o en tramitación, los instrumentos de gestión sistemática a que hace referencia el Capítulo 3 del Título II de estas Normas. El presente Plan General los incluye en esta categoría de suelo por asumir globalmente las condiciones de ordenación y de gestión aprobadas anteriormente si bien con las modificaciones puntuales que, en su caso, se introducen entre sus determinaciones.

Artículo 6.3.2. *Sectores de Suelo Urbanizable Incorporado*

Se incorporan como suelo urbanizable dentro de esta categoría a los siguientes es:

- UZI-1..... Loranca.
- UZI-2 ..... Cantueña.
- UZI-3 ..... Tempranar.
- UZI-4 ..... El Arroyo.
- UZI-5 ..... La Fuente.
- UZI-6 ..... La Olivilla.

Artículo 6.3.3. *Régimen Urbanístico*

El suelo urbanizable incorporado al presente Plan General estará sujeto al régimen urbanístico establecido por el planeamiento de desarrollo y, en su caso, Programas de Actuación Urbanística aprobados y vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de este

Plan General, con las modificaciones puntuales que, en su caso, se reflejen en las Fichas correspondientes a cada uno de los sectores referidos en el artículo anterior.

Las Fichas se recogen en el documento "Normas II. Fichas" en las que se recogen entre otros aspectos las modificaciones puntuales introducidas por el presente Plan General bajo el epígrafe "2. Determinaciones Complementarias", sin perjuicio de las que pudieran reflejarse en la documentación gráfica del Plan por ser determinaciones que corresponden documentar en los planos correspondientes.

Artículo 6.3.4. *Gestión de los sectores incorporados*

La gestión de los sectores incorporados se llevarán a cabo de conformidad con los derechos y obligaciones derivados del planeamiento incorporado, las modificaciones al mismo introducidas por el presente Plan General, instrumentadas todas ellas a través de los mecanismos de gestión aprobados con anterioridad y los que, estando pendientes, proceda instrumentar de conformidad con la legislación vigente. A los anteriores efectos:

a) Los sectores de suelo urbanizable incorporado formarán áreas de reparto independientes y por tanto diferenciadas de las correspondientes al suelo urbanizable programado tanto del primer como del segundo cuatrienio.

b) Dichas áreas de reparto tendrán como aprovechamiento tipo el que resulte de las condiciones de ordenación y régimen urbanístico referidos anteriormente.

TITULO 7 REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES

SECCION 1ª DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 7.1.1. *Definición y división del suelo urbano*

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir con sujeción a las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. En desarrollo de las determinaciones del Plan y como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable o de las que puedan establecer los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, pasarán a formar esta clase de suelo, aquellos terrenos que adquieran condiciones previstas en el apartado 1 anterior, siempre que los mismos estén al corriente de todas las obligaciones urbanísticas.

3. El suelo urbano delimitado por el Plan General, en razón al diferente grado de consolidación física y jurídica y las diferentes determinaciones de planeamiento a las que se sujetan, se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado

Está constituido por aquellos ámbitos en los que están realizadas, en su casi totalidad, las operaciones básicas del proceso de ejecución del planeamiento, urbanización y reconfiguración parcelaria, estando así mismo consolidados en su mayor parte, por edificaciones acordes con las previsiones del Plan General, contando asimismo de ordenación detallada directamente desde el propio Plan General (Normas Zonal. Título 10).

b) Suelo urbano en proceso de consolidación

Está formado por las áreas donde el proceso de asentamiento de las edificaciones, o la transformación de las existentes por su inadecuación a las previsiones del Plan General, requieren su sujeción a un planeamiento o a una regulación normativa específicos a la vez que el sometimiento a un proceso de gestión urbanística de mayor complejidad. Comprende las siguientes áreas:

- Area de Planeamiento Incorporado.
- Area de Planeamiento Diferenciado.
- Area de Planeamiento Remitido.

Artículo 7.1.2. *Delimitación del suelo urbano*

La delimitación del suelo urbano se refleja en los planos de Gestión y Programación del Suelo, diferenciándose las categorías de suelo de conformidad con la siguiente forma:

a) El suelo urbano consolidado aparece delimitado en todos los ámbitos que están acompañados de la clave SUC.

b) Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen delimitadas bajo la clave API y están constituidas por los siguientes ámbitos:

API-1, CAESI- 1 (CC). Parcelas 4.11
API-2.1, CAESI- 2.1. manzanas 1 y 2
API-2.2, CAESI- 2.2 (Resto)
API-3, c/ de los Arados/C/ del Higueral
API-4, c/ Castilla la Nueva
API-5, c/ Leganes/Avd. de la Hispanidad
API-6, El Álamo
API-7, CODEIN
API-8, c/ Extremadura
API-9, Grecia
API-10, Sonseles
API-11, MARCE, S.A.
API-12, c/ Leganes/c/ La Paz
API-13, "Sevilla"

c) Las Áreas de Planeamiento Diferenciado aparecen delimitadas bajo el código APD y están constituidas por los siguientes ámbitos:

APD-1, c/ Logroño/c/ Palencia
APD-2, c/ Lima (Junto al Colegio Rosalía de Castro)
APD-3, c/ Murcia
APD-4, c/ Móstoles/Avd. de las Regiones
APD-5, c/ Luis Sauquillo-c/ de la Comunidad de Madrid
APD-6, c/ Humanes-c/ Santa Ana
APD-7, Avda. de las Comarcas
APD-8, Casco Rural
APD-9, Ensanche 1
APD-10, Ensanche 2
APD-11, C/ Móstoles - Avda. de España - C/ del Paular
APD-12, Bordes Variante Norte
APD-13 Sur Cobo Calleja
APD-14 Industrial Valdonaire
APD-15 Antiguo Polígono I-36

d) Las Area de Planeamiento Remitido aparecen delimitadas bajo el código APR y comprende los siguientes ámbitos

APR-1,	Remodelación Polígono Casilla Norte
APR-3,	Antigua Plaza de Toros
APR-4,	Remodelación Industrial de la Serna (Renau
APR-5,	Remodelación de manzana en c/ Alcaguela/c/ Granados
APR-6,	Fronton Sur
APR-7,	Remodelación Nudo M-506
APR-8,	Enclave Terciario Cobo I
APR-9,	Enclave Terciario Cobo II
APR-10,	Manzana Naranjos Sur
APR-11,	Industrial Norte Casvega
APR-12,	Piqueta
APR-13,	CALFERSA-1
APR-14,	CALFERSA-2

Artículo 7.1.3. *Contenido*

1. En el suelo urbano consolidado, el Plan General define los usos pormenorizados para cada una de sus zonas, así como la reglamentación detallada de las condiciones constructivas, ocupación, edificabilidad y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística.

   El conjunto del suelo urbano consolidado tiene precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres figurando todo ello en el plano de Calificación y Ordenación y en el de Gestión del Suelo.

2. En las Áreas de Planeamiento Incorporado el Plan General, en las correspondientes fichas (Normas Urbanísticas-Volumen II), refleja las determinaciones del planeamiento anterior que este considera compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado.

   Lo anterior es de aplicación sin perjuicio de las modificaciones puntuales que sobre la ordenación incorporada establece el Plan General.

   El régimen urbanístico al que se someten dichas áreas se especifica en el Capítulo 7.4 de este Título, conteniéndose las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada en la documentación normativa y gráfica que el presente Plan especifica para cada una de ellas en el documento "Normativa II.- Fichas" que complementa en los aspectos de texto y gráficos a las determinaciones contenidas tanto en las presentes Normas, como en los planos de Ordenación, Calificación y Detalle de Suelo Urbano.

3. Las áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales Temáticos o Estudios de Detalle que se

recogen en el plano con el código APR, estarán supeditadas a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas, que se especifica en el capítulo 7.3 de este Título es el común del suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

SECCION 2ª AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Artículo 7.1.4. *Areas de Reparto. Delimitación y Régimen urbanístico de aplicación*

El presente Plan General delimita las áreas de reparto en el suelo urbano de conformidad con las determinaciones reflejadas en los apartados siguientes:

1. Criterios Generales
   Las áreas de reparto quedan delimitadas en función de las siguientes criterios:

a) La totalidad del suelo urbano queda incluido en diferentes áreas de reparto a los efectos de facilitar, entre los propietarios de suelo, la distribución de los beneficios y cargas derivados de las determinaciones del Plan General y figuras de planeamiento que lo desarrollen.

b) Según las diferentes circunstancias que afectan a cada área de reparto y las características de los sistemas generales adscritos al suelo urbano, determinados sistemas generales se incluyen dentro de aquellas áreas de reparto, mientras que otros quedan excluidos.

2. División en el suelo urbano consolidado por razón del uso predominante

   A los efectos de facilitar las funciones de equidistribución, el Plan General efectúa una diferenciación de Áreas de Reparto en el suelo urbano consolidado, procurando la mayor homogeneización de usos en su interior, de manera que en su delimitación se establezcan ámbitos territoriales continuos o discontinuos con suficiente entidad que estén diferenciados básicamente por el uso predominante de cada una de aquéllas áreas. Como consecuencia de lo anterior las Áreas de reparto se delimitan en el Plan General en función de ámbitos con usos homogéneos:

a) Áreas de Reparto de Aprovechamientos Residenciales Homogéneos.

   Referidas a ámbitos discontínuos donde el uso residencial, diferenciado según sus tipologías, adquiere un predominio muy notorio sobre el resto de los usos.

b) Áreas de Reparto de Aprovechamientos Industriales Homogéneos.

Referidas a ámbitos continuos donde el uso industrial predomina notoriamente sobre los demás.

c) Áreas de Reparto de Aprovechamientos Dotacionales Homogéneos.

Referidas a ámbitos discontinuos donde están localizados actualmente, o previsto localizar, los usos dotacionales privados, lucrativos.

3. División por razones espaciales

La actual división en distritos se considera relevante a los efectos del señalamiento del ámbito de influencia de las diferentes dotaciones y servicios, por lo que se ha establece como criterio adicional para la conformación y diferenciación de las Areas de reparto.

4. División por razones tipológicas y de ordenación

Asimismo, la diferenciación tipológica y de ordenación se considera relevante a los efectos de mayor homogeneidad en los ámbitos de reparto.

La delimitación de las distintas áreas de reparto según los usos predominantes, una vez ya diferenciados los usos homogéneos característicos, aparecen reflejadas directamente en el Plano de Gestión y Programación con el Código SUC (Suelo Urbano Consolidado) acompañado de un primer dígito que corresponde al distrito y un segundo dígito que corresponde al tipo de ordenación. A cada una de las indicadas Areas de reparto, se adscriben los terrenos calificados con uso dotacional cuya obtención pública resulta necesaria. El suelo dotacional que ya es público, incluido el viario, no se integra en ninguna de las indicadas Areas de Reparto que se identifican con el código SUC.

5. División por razones de planeamiento específico en suelo urbano en proceso de consolidación o por motivos de gestión (Unidades de Ejecución). Se consideran áres de reparto diferenciadas cada uno de los ámbitos del planeamiento específico, esto es el incorporado (API), el diferenciado (APD) o el remitido (APR). Así mismo constituyen áreas de reparto diferenciadas cada una de las unidades de Ejecución (UE) delimitadas por el Plan General en el suelo urbano (plano de Gestión y Programación).

En razón del régimen urbanístico aplicable, dentro de estas áreas diferenciadas cabe distinguir:

a) Las **<u>áreas de reparto específicas</u>**, constituidas por los ámbitos donde los procesos de equidistribución, estando en ejecución a la entrada en vigor del Plan General, se mantienen, incorporándolos entre sus previsiones, por considerarlo adecuado a tenor del modelo urbanístico diseñado, y

m) Las **áreas de reparto comunes**, constituidas por los ámbitos donde las operaciones de equidistribución se llevarán a cabo de conformidad con las previsiones generales contenidas en el Plan General.

Las **áreas de reparto específicas** corresponden a las Áreas de Planeamiento Incorporado y en su mayor parte las áreas de planeamiento diferenciadas APDs. La ejecución urbanística en todo caso se llevará a cabo a través de unidades de ejecución y mediante el instrumento de gestión en fase de desarrollo.

Las **áreas de reparto comunes** corresponden a las áreas de planeamiento remitidas (APR) y a aquellas Áreas de Planeamiento Diferenciado cuya ejecución no ha adquirido suficiente desarrollo como para ser incluida en un área de reparto específico; así como las unidades de ejecución (UE) delimitadas en el suelo urbano.

La ejecución del planeamiento en suelo urbano se llevará a cabo fundamentalmente a través de actuaciones asistemáticas, y, salvo en las unidades de ejecución delimitadas por el presente Plan General o en las que se delimiten en su desarrollo.

5. Representación gráfica

La delimitación de las anteriores áreas de reparto se contiene en el plano de Gestión y Programación y se recogen con los códigos SUC, y API, APD y APR y UE y el ordinal correspondiente dentro de cada tipo de Area de Reparto según el uso predominante.

Artículo 7.1.5. *Aprovechamiento tipo*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la LMUCAM, a cada Area de Reparto de suelo urbano, el Plan General establece un aprovechamiento tipo cuyo cálculo se efectúa de la siguiente forma:

a) En suelo urbano consolidado mediante la remisión a las condiciones edificatorias zonales, al amparo de lo previsto en los artículos 2 de la LMUCAM y 43.2 de la LSCAM, aprovechamiento calculado por referencia a la aplicación, según los casos, de índices de edificabilidad sobre la parcela, aplicación de parámetros formales o superficie edificable global otorgada todo ello según las determinaciones contenidas en el presente Plan General.

b) En suelo urbano en proceso de consolidación mediante la aplicación de índices de edificabilidad o de las condiciones que al respecto se señalan en las Fichas de características de cada ámbito.

2. A los efectos de aplicación de los coeficientes de aprovechamiento del uso y tipología característico, a cuantas operaciones proceda efectuar en ejecución del Plan, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de usos, válidos exclusivamente en el suelo urbano:

Uso residencial vivienda colectiva	1,00
Uso residencial vivienda unifamiliar	1,20

Uso de servicios terciarios de hospedaje	1,25
Uso de servicios terciarios de oficinas	1,15
Uso de servicios terciarios comercial	1,80
Uso de servicios terciarios recreativo	1,60
Uso dotacional privado	0,90
Uso de industria	0,60

A los anteriores efectos la utilización de las entreplantas en los términos habilitados en el art. 8.6.14. e) de estas Normas llevará aparejada la aplicación del coeficiente de ponderación de usos de 1,15.

3. En el cuadro siguiente se señala el índice de aprovechamiento tipo correspondiente a cada una de las Areas de Reparto que figuran en el mismo. Dicho índice se expresa en metros cuadrados del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

APROVECHAMIENTO TIPO EN AREAS DE REPARTO

AREA DE REPARTO DENOMINACION EN PLANO DE GESTION Y PROGRAMACION	NORMA ZONAL	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICAS	INDICE DE APROVECHAMIENT TIPO M2 USO CARACT./ M2 SUELO
SUC.1.1	EA-1	R	0,95
SUC.1.2	EA-2	R	1,33
APD-8	MC-1; MC-2	R	1,30
APD-9	MC-1; MC-2	R	1,30
APD-10	MC-1; MC-2	R	1,30
SUC.2.1	EA-1	R	0,91
SUC.2.5	UF	UF	0,73
SUC.3.1	EA-1	R	0,93
SUC.3.5	UF	UF	0,74
SUC.4.1	EA-1	R	0,90
SUC.4.2	EA-2	R	1,26
SUC.4.5	UF	UF	0,72
SUC.5.1	EA-1	R	0,94
SUC.6.7	I-2	I	1,01
SUC.7.6	I-1	I	1,26
SUC.7.8	T	T	1,62
SUC.8.6	I-1	I	1,27
SUC.8.7	I-2	I	1,00
SUC.9.6	I-1	I	1,30
SUC.9.7	I-2	I	1,02
SUC.10.1	EA-1	R	1,00
SUC.10.5	UF	UF	0,80
SUC.10.6	I-1	I	1,40
SUC.10.7	I-2	I	1,10
SUC.11.1	EA-1	R	1,00
SUC.11.6	I-1	I	1,40

R. Residencial colectiva
UF. Residencial unifamiliar
I. Industrial
T. Terciario

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 15-4-99

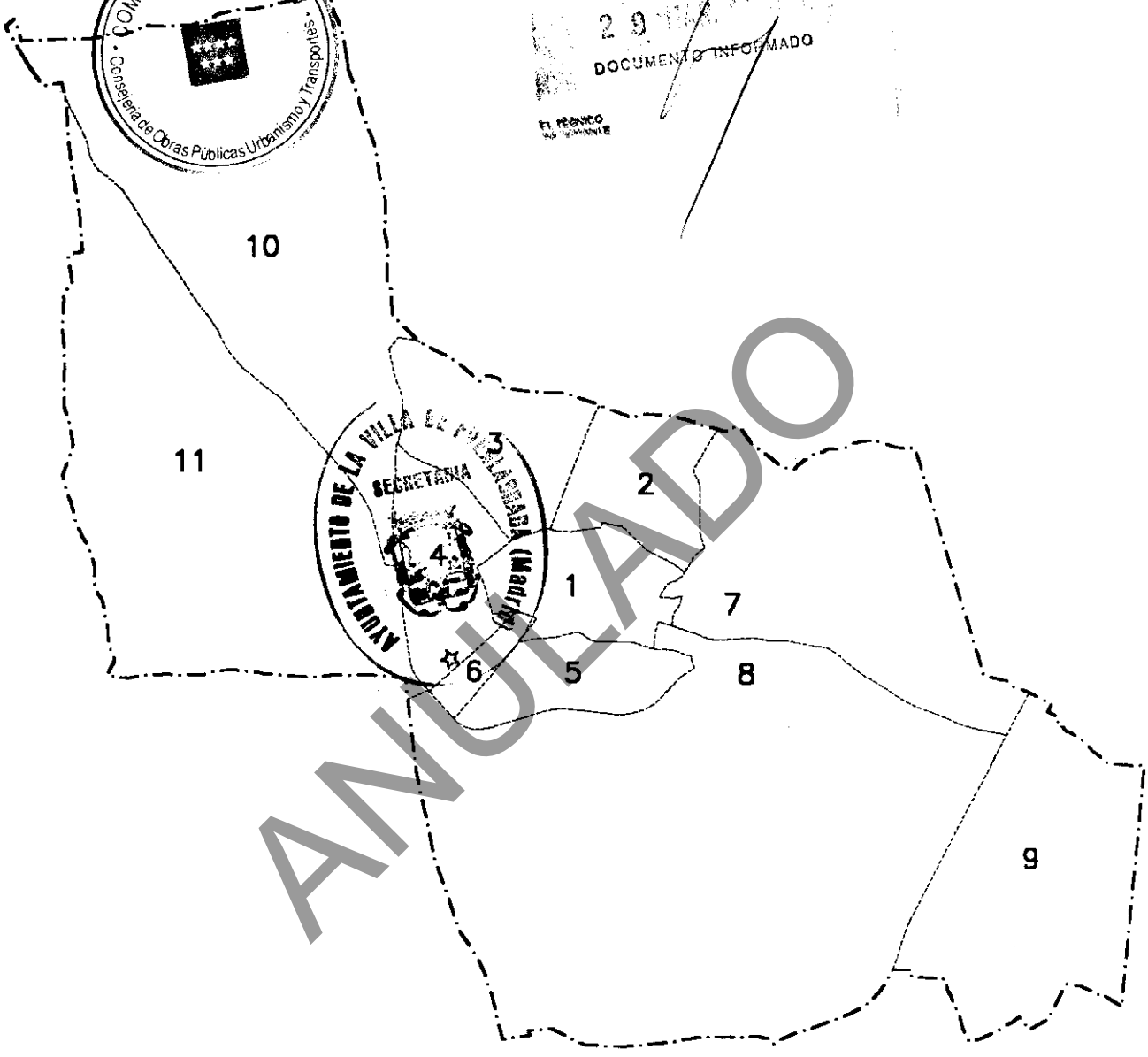
Madrid, 16-4-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
29
DOCUMENTO INFORMADO

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE PUEBLA DE LA SIERRA (Madrid)
SECRETARIA



DISTRITOS PARA AREAS DE REPARTO EN PLANO DE GESTION Y PROGRAMACION

4. A efectos del establecimiento del aprovechamiento tipo de los elementos del suelo dotacional público incluido en el suelo urbano consolidado y cuya obtención pública es necesaria, se incluye a continuación el cuadro en el que se recoge el Area de Reparto a la que pertenece cada uno de dichos elementos, identificados con el código con que aparecen en el plano de Gestión y Programación. El aprovechamiento tipo de cada elemento será el de la correspondiente Area de Reparto.

AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO
DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

	AREA DE REPARTO (AR)	INDICE DE APROVECHAMIENTO TIPO (aT) m2/uso caract. de AR/ m2 suelo
E.3.0.04	SUC.5.1	0,94
E.13.0.01	SUC.4.2	1,26
E.15.0.01	SUC.2.5	0,73
E.16.0.01	SUC.2.5.	0,73
E.17.0.01	SUC.5.1.	0,95
E.20.0.01	SUC.6.7.	1,01
E.21.0.01	SUC.9.7.	1,02
E.37.0.01	SUC.3.1.	0,93
P.36.0.01	SUC.3.5	0,74
P.39.0.04	SUC.6.7.	1,01
P.39.1.04	SUC.6.7.	1,01
P.39.2.04	SUC.6.7.	1,01
P.40.0.04	SUC.4.2.	1,26
P.41.0.01	SUC.4.2.	1,26
P.41.1.04	SUC.4.2.	1,26
P.41.2.04	SUC.4.2.	1,26
P.43.0.01	SUC.8.6.	1,27
P.44.0.01	SUC.9.7.	1,02
P.45.0.04	SUC.8.6.	1,27
V.44.0.04	SUC.5.1.	0,95
V.45.0.01	SUC.9.7.	1,02
V.47.0.04	SUC.9.7.	1,02
V.48.0.04	SUC.9.7.	1,02
V.50.1	SUC.4.1.	0,90
P.22.01	SUC.7.6.	1,26
P.25.1.01	APD.8	1,30
P.26.0.01	APD.8	1,30
P.29.0.01	APD.8	1,30
P.30.0.01	APD.8	1,30
P.34.0.01	APD.8	1,30
P.35.0.01	APD.8	1,30
P.49.0.01	APD.8	1,30

Conforme a las [redacted] anteriores el valor urbanístico tipo de cada metro cuadrado del suelo destinado a las dotaciones públicas que se incluyen en las referidas áreas de reparto será calculado por aplicación del índice de aprovechamiento tipo recogido en el c[redacted] anterior, multiplicado por el valor de repercusión del suelo que para la parcela [redacted]spondiente venga establecido a efectos de Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Artículo 7.1.6. *Aprovechamiento objetivo*

El aprovechamiento objetivo es el que resulta para cada terreno de la aplicación de las condiciones del Plan General o figuras de planeamiento de desarrollo. Dicho aprovechamiento, que, según la categoría del suelo urbano y el Area de Reparto a que pertenezca el terreno, podrá coincidir o no con el tipo, está referido a un determinado uso y tipología, y se obtiene mediante la aplicación de las determinaciones del Plan referentes a índice de edificabilidad sobre superficie de parcela o alternativamente, en su caso, mediante la aplicación de los parámetros de edificación según la ordenanza de aplicación.

Artículo 7.1.7. *Aprovechamiento subjetivo*

1. El aprovechamiento subjetivo es el aprovechamiento que de conformidad con la ley es susceptible de apropiación por cada propietario de terreno situado en un área de reparto. Dicho aprovechamiento es independiente del aprovechamiento objetivo de cada parcela y su cuantía será el resultado de referir a cada terreno los siguientes porcentajes del aprovechamiento tipo asignado al área de reparto a la que pertenecen:

a) En suelo urbano consolidado el 100 por 100 del aprovechamiento tipo que figura en el cuadro del artículo 7.1.5.

b) El aprovechamiento subjetivo de las parcelas calificadas de uso dotacional público cuyo suelo está pendiente de obtención será el resultado de aplicar a su superficie el índice de aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto a la que se adscribe y que se señala en el cuadro que a tal efecto se incluye en el cuadro recogido en el artículo 7.1.5.

c) En las Areas de Planeamiento Incorporado (API) en proceso de consolidación, cuya gestión se incorpora igualmente, dado el grado de desarrollo adquirido, el aprovechamiento subjetivo será el recogido en el instrumento de planeamiento o de gestión incorporado.

d) En las Areas de Planeamiento Diferenciado (APD) del suelo urbano en proceso de consolidación el aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento tipo que para cada área se fija en la correspondiente ficha o, en otro caso, con el que se obtenga como promedio al considerar el aprovechamiento objetivo total, la superficie del ámbito y la superficie de cesiones de suelo.

e) En las Areas de Planeamiento Remitido (APR), del suelo urbano en proceso de consolidación y en aquellos ámbitos correspondientes de unidades de ejecución (UE), delimitadas en el Plan General, el Aprovechamiento Subjetivo será el resultado de

multiplicar el porcentaje del 90% del Aprovechamiento tipo.

2. El aprovechamiento tipo y por tanto en lo que proceda el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano está referido al uso global o característico señalado por el planeamiento y la normativa zonal. La aplicación de usos autorizables dentro de un ámbito de actuación, permitidos según estas Normas o las del planeamiento más específico, aún cuando se trate de una actuación aislada en solar o edificación existente, cuando generen exceso de aprovechamiento estarán sujetos a las previsiones del apartado siguiente.

3. El excedente de aprovechamiento, esto es la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo que resulte de las áreas de reparto corresponde en todo caso a la Administración actuante, debiendo formalizarse la cesión mediante terrenos o sustitución económica de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 3.2.2 de estas Normas.

SECCION 3ª FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANO

Artículo 7.1.8. *Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano*

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del previo y, en su caso simultáneo, cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones del TRLS, LSCAM y demás disposiciones urbanísticas de aplicación supletoria con sus desarrollos reglamentarios y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico subjetivo que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación y de reparto en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo de estas Normas para las Areas de Reparto o, en su caso más concretamente, para las unidades de ejecución en que se incluyan los terrenos.

   También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a los que con carácter general queda afecto tal derecho como contenido normal del derecho de propiedad.

3. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento tipo del área de reparto fija el presente Plan General.

4. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que

recogen en el plano con el código APR, estarán supeditadas a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas, que se especifica en el capítulo 7.3 de este Título es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

SECCIÓN 2ª ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Artículo 7.1.4. *Áreas de Reparto. Delimitación y Régimen urbanístico de aplicación*

1. En el suelo urbano consolidado (SUC) no se delimitan áreas de reparto.

   Este suelo, para una mejor identificación y ubicación de las parcelas y a los efectos del señalamiento del ámbito de influencia de las diferentes dotaciones y servicios, se organiza según zonas, atendiendo a dos criterios:

1.1. Por razón del uso predominante, distinguiendo entre zonas residenciales homogéneas, y zonas industriales homogéneas, diferenciando en ambos casos según sus distintas tipologías.

1.2. Según la actual división en distritos.

La delimitación de las distintas zonas según los usos predominantes, una vez ya diferenciados los usos homogéneos característicos, aparecen reflejadas directamente en el Plano de Gestión y Programación con el Código SUC (Suelo Urbano Consolidado) acompañado de un primer dígito que corresponde al distrito y un segundo dígito que corresponde al tipo de ordenación, según la norma zonal que le corresponde.

2. El resto del suelo urbano (no consolidado) queda incluido en diferentes áreas de reparto a los efectos de facilitar, entre los propietarios de suelo, la distribución de los beneficios y cargas derivados de las determinaciones del Plan General y figuras de planeamiento que lo desarrollen, en función del grado de desarrollo del suelo sobre el que se sitúan.

   Según las diferentes circunstancias que afectan a cada área de reparto y las características de los sistemas generales adscritos al suelo urbano, determinados sistemas generales se incluyen dentro de aquellas áreas de reparto, mientras que otros quedan excluidos.

2.1. División en el suelo urbano en proceso de consolidación, por razones de planeamiento o por motivos de gestión (Unidades de Ejecución).

Se consideran áreas de reparto distintas cada uno de los ámbitos del planeamiento específico, esto es, el incorporado (API), el diferenciado (APD) o el remitido (APR). Así mismo constituyen áreas de reparto independientes cada una de las unidades de Ejecución (UE) delimitadas por el Plan General en el suelo urbano (plano de Gestión y Programación).

En razón del régimen urbanístico aplicable, dentro de estas áreas cabe distinguir:

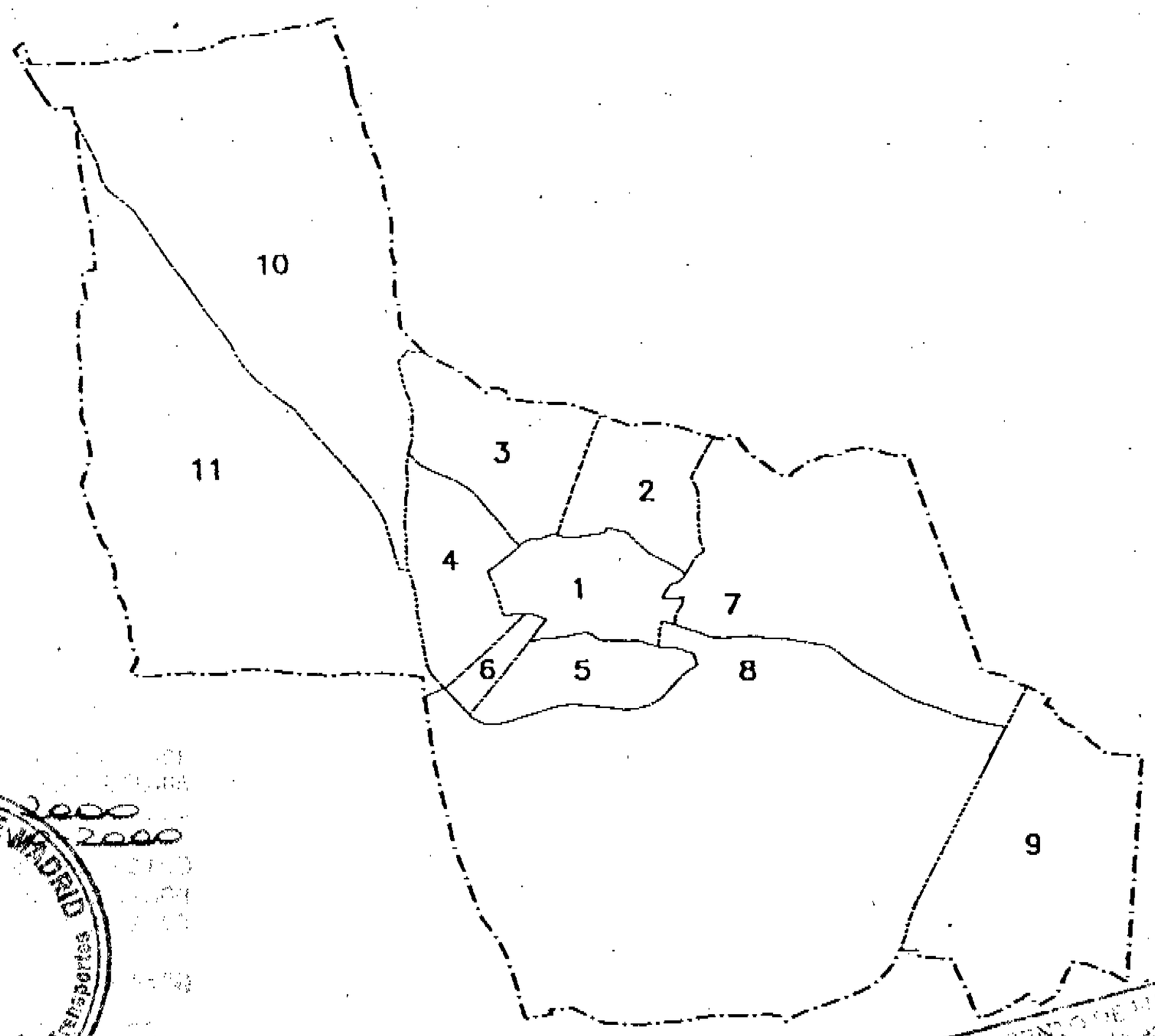
a) Las áreas de reparto específicas, constituidas por los ámbitos donde los procesos de equidistribución, estando en ejecución a la entrada en vigor del Plan General, se mantienen, incorporándolos entre sus previsiones, por considerarlo adecuado a tenor del modelo urbanístico diseñado. Corresponden a las Áreas de Planeamiento Incorporado y en su mayor parte las áreas de planeamiento diferenciadas (APD). La ejecución urbanística en todo caso se llevará a cabo a través de unidades de ejecución y mediante el instrumento de gestión en fase de desarrollo.

b) Las áreas de reparto comunes, constituidas por los ámbitos donde las operaciones de equidistribución se llevarán a cabo de conformidad con las previsiones generales contenidas en el Plan General. Corresponden a las áreas de planeamiento remitidas (APR) y a aquellas Áreas de Planeamiento Diferenciado cuya ejecución no ha adquirido suficiente desarrollo como para ser incluida en un área de reparto específico; así como las unidades de ejecución (UE) delimitadas en el suelo urbano.

La ejecución del planeamiento en suelo urbano se llevará a cabo fundamentalmente a través de actuaciones asistemáticas, salvo en las unidades de ejecución delimitadas por el presente Plan General o en las que se delimiten en su desarrollo.

2.2. Representación gráfica

La delimitación de las anteriores áreas de reparto se contiene en el plano de Gestión y Programación y se recogen con los códigos API, APD, APR y UE y el ordinal correspondiente dentro de cada tipo de Área de Reparto según el uso predominante.



DISTRITOS PARA AREAS DE REPARTO EN PLANO DE GESTION Y PROGRAMACION

Artículo 7.1.5. *Aprovechamiento tipo*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la LMUCAM, en cada Área de Reparto de suelo urbano no consolidado, el Plan General establece un aprovechamiento tipo cuyo cálculo se efectúa al amparo de lo previsto en el apartado 2 del artículo 14 de la Ley 6/1998 y en el artículo 43.2 de la LSCAM, mediante la aplicación de índices de edificabilidad o de las condiciones que al respecto se señalan en las Fichas de características de cada ámbito.

2. A los efectos de aplicación de los coeficientes de aprovechamiento del uso y tipología característico, a cuantas operaciones proceda efectuar en ejecución del Plan, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de usos, válidos exclusivamente en el suelo urbano no consolidado:

Uso residencial vivienda colectiva	1,00
Uso residencial vivienda unifamiliar	1,20
Uso de servicios terciarios de hospedaje	1,25
Uso de servicios terciarios de oficinas	1,15
Uso de servicios terciarios comercial	1,80
Uso de servicios terciarios recreativo	1,60
Uso dotacional privado	0,90
Uso de industria	0,60

A los anteriores efectos la utilización de las entreplantas en los terrenos habilitados en el art. 8.6.14. e) de estas Normas llevará aparejada la aplicación del coeficiente de ponderación de usos de 1,15.

Artículo 7.1.6. *Aprovechamiento objetivo*

El aprovechamiento objetivo es el que resulta para cada terreno de la aplicación de las condiciones del Plan General o figuras de planeamiento de desarrollo. Dicho aprovechamiento, está referido a un determinado uso y tipología, y se obtiene mediante la aplicación de las determinaciones del Plan referentes a índice de edificabilidad sobre superficie de parcela o alternativamente, en su caso, mediante la aplicación de los parámetros de edificación según la ordenanza de aplicación.

Artículo 7.1.7. *Aprovechamiento subjetivo*

1. El aprovechamiento subjetivo es el aprovechamiento que de conformidad con la ley es susceptible de apropiación por cada propietario de terreno situado en suelo urbano.

2. Dicho aprovechamiento, en el suelo urbano consolidado es el 100 por 100 del aprovechamiento objetivo aplicable sobre la parcela.

3. El aprovechamiento subjetivo en el suelo urbano no consolidado es independiente del aprovechamiento objetivo de cada parcela y su cuantía será el resultado de referir a cada terreno los siguientes porcentajes del aprovechamiento tipo asignado al área de reparto a la que pertenecen:

   a) En las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en proceso de consolidación, cuya gestión se incorpora igualmente, dado el grado de desarrollo adquirido, el aprovechamiento subjetivo será el recogido en el instrumento de planeamiento o de gestión incorporado.

   b) En las Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD) del suelo urbano en proceso de consolidación el aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento tipo que para cada área se fija en la correspondiente ficha o, en otro caso, con el que se obtenga como promedio al considerar el aprovechamiento objetivo total, la superficie del ámbito y la superficie de cesiones de suelo.

   c) En las Áreas de Planeamiento Remitido (APR), del suelo urbano en proceso de consolidación y en aquellos ámbitos correspondientes de unidades de ejecución (UE), delimitadas en el Plan General, el Aprovechamiento Subjetivo será el resultado de multiplicar el porcentaje del 90 por 100 del Aprovechamiento tipo.

4. El aprovechamiento tipo y por tanto en lo que proceda el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no consolidado está referido al uso global o característico señalado

por el planeamiento y la normativa zonal. La aplicación de usos compatibles dentro de un ámbito de actuación, permitidos según estas Normas o las del planeamiento más específico, aún cuando se trate de una actuación aislada en solar o edificación existente, cuando generen exceso de aprovechamiento estarán sujetos a las previsiones del apartado siguiente.

5. El excedente de aprovechamiento, esto es la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo que resulte de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado corresponde en todo caso a la Administración actuante, debiendo formalizarse la cesión mediante terrenos o sustitución económica de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 3.2.2 de estas Normas.

SECCIÓN 3ª FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANO

Artículo 7.1.8. *Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano*

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del previo y, en su caso simultáneo, cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones del TRLS, LSCAM y demás disposiciones urbanísticas de aplicación supletoria con sus desarrollos reglamentarios y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico subjetivo que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación y de reparto en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo de estas Normas para las Areas de Reparto o, en su caso más concretamente, para las unidades de ejecución en que se incluyan los terrenos.

   También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a los que con carácter general queda afecto tal derecho como contenido normal del derecho de propiedad.

3. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento tipo del área de reparto fija el presente Plan General.

4. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento mediante los procedimientos de distribución que

las disposiciones legales y, en su virtud, el presente Plan General, establecen.

Artículo 7.1.9. *Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano*

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano en proceso de consolidación están obligados en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Fuenlabrada, los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas (parques y jardines, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés social) que el Plan General señala en función de las características socio-económicas de la población.

2. Son asimismo obligaciones de los propietarios del suelo y de las edificaciones:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

c) Realojar a los ocupantes legales de los inmuebles que en ejecución del planeamiento proceda desalojar, en las condiciones establecidas en la Disposición Adicional Cuarta del TRLS y art. 71 de la LSCAM.

d) Ceder gratuitamente los terrenos necesarios para localizar el exceso de aprovechamiento lucrativo que no corresponde atribuir al propietario o, en su caso, proceder al abono al municipio de una compensación económica sustitutoria.

e) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fija el artículo 3.2.5. de estas Normas o, en su defecto, en los plazos que se señalen, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará a través de los procedimientos contemplados en el Título II de estas Normas.

4. Las parcelas de Suelo Urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en unidades de ejecución determinadas por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

Artículo 7.1.10. *Cumplimiento simultáneo de la carga de urbanización y el derecho de edificación*

En los terrenos incluidos en suelo urbano que no hayan completado su urbanización y por tanto no hayan adquirido la condición de solar, el propietario podrá acogerse a la autorización de ejecución simultánea de urbanización y edificación, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En cualquier caso para el otorgamiento de la licencia que autorice la urbanización y edificación simultánea deberá estar completada previamente la urbanización básica de la unidad de ejecución o, en su ausencia, del Área de Reparto, con los servicios necesarios para la consideración de los terrenos como solar.

b) Deberá condicionarse la licencia correspondiente, al cumplimiento de los requerimientos contemplados en el Reglamento de Gestión Urbanística, con el desarrollo efectuado por las presentes Normas, y en concreto:

- Si los terrenos están contemplados dentro de una actuación asistemática, el propietario de los terrenos deberá dar exacto cumplimiento a lo previsto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Si por el contrario los terrenos están incluidos en una unidad de ejecución, el propietario deberá cumplimentar lo previsto en el artículo 41 de mencionado Reglamento.

c) En la licencia la ejecución de la urbanización deberá sujetarse a plazo que en todo caso será inferior al previsto para la ejecución de la urbanización.

d) A los efectos de los previsto en los apartados 1.b) de los artículos 40 y 41 del RGU la cantidad a afianzar por el propietario de los terrenos será el importe total de la obra de urbanización complementaria sujeta a ejecución simultánea con la edificación.

e) Los compromisos a asumir por los propietarios de suelo previstos en el apartado 1.c) de los artículos 40 y 41 del RGU, deberán, al amparo de lo previsto en el artículo 307.4 de la Ley del Suelo, ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad como condición especial a la que queda vinculada la solicitud y el otorgamiento de licencia, teniendo este incumplimiento los efectos previstos en el epígrafe siguiente.

f) En todo caso la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a la edificación resultante quedan condicionados al correcto cumplimiento de la obligación de urbanizar con cuantas condiciones lleve aparejadas la licencia concedida. El incumplimiento de esta obligación llevará aparejada las consecuencias y efectos previstos en el artículo 40.3 del RGU y en consecuencia comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización alguna, procediéndose a impedir el uso de lo edificado, sin perjuicio de los terceros adquirentes a resarcirse de los daños y perjuicios que la propiedad les haya producido. Así mismo aquel incumplimiento llevará aparejado la pérdida de la fianza presentada.

SECCION 4ª CONDICIONANTES PREVIOS A LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.1.11. *Condiciones generales*

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente la figura de planeamiento que el Plan General establece, en su caso, para la correspondiente Area de Planeamiento Remitido.

b) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyen los terrenos.

c) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

d) Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 7.1.10 de estas Normas.

e) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente en aquellas parcelas incluidas dentro de unidades de ejecución, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, cuando este sea el instrumento de gestión aplicable en la actuación sistemática, y, de no ser necesarios aquellos proyectos, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente a la unidad de ejecución y se acredite el pago de la compensación económica que, como contribución a las cargas de la unidad, establece el artículo 7.1.9 de estas Normas.

Artículo 7.1.12. *Edificación previa a la condición de solar*

1. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 7.1.10 los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados en dichos artículos y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, no utilizar la construcción hasta tanto no esté 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.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de las etapas de ejecución, y las conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

a) Explanación.
b) Saneamiento.
c) Encintado de bordillos y base del firme.
d) Capa intermedia asfáltica del firme.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de suministro energía eléctrica, y canalizaciones telefónicas.
g) Red de alumbrado público.
h) Red de gas.
i) Galerías de servicios.
j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones.

a) Red de canalizaciones telefónicas.
b) Base de rodadura de aceras públicas.
c) Capa de rodadura del pavimento.
d) Red de riego e hidrantes.
e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en

todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7.1.13. *Orden de prioridades*

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General, en su defecto en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

2. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en estas Normas. Podrán reducirse los plazos de ejecución previstos en el Plan General, o figuras de planeamiento que lo desarrollen, cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador.

3. Si en los programas de ejecución contenidos en los Planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en la realización del Plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General o figura de planeamiento que lo desarrolle.

CAPITULO 7.2 GESTION DE SUELO URBANO EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES

Artículo 7.2.1. *Delimitación de unidades de ejecución en el resto del suelo urbano*

1. En las Areas remitidas a Planeamiento de Reforma Interior (PERI) o a Estudios de Detalle (ED) en desarrollo del Plan General (APR), el Plano de Gestión y Programación del Suelo ha procedido a determinar ámbitos donde la delimitación de unidades de ejecución se llevará a cabo obligatoriamente con la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, o con arreglo al procedimiento previsto en la legislación vigente en el trámite de aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

2. Si en la ejecución del Plan General se observase la necesidad de proceder en el suelo urbano consolidado a la distribución de beneficios y cargas en un determinado ámbito se tramitará la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente con arreglo al procedimiento previsto en la legislación vigente para la delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 7.2.2. *Fijación de sistemas de actuación*

En las unidades de ejecución delimitadas por el Plan General (UE), el sistema de actuación aplicable será el fijado en su caso en el cuadro de características que figura en la Memoria general.

En los supuestos en que las fichas correspondientes (APD, APR) o en el referido cuadro no exista indicación vinculante al respecto, el Ayuntamiento de Fuenlabrada al aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior o la delimitación de la unidad de ejecución podrá apartarse del sistema de actuación recomendado para el área mediante determinación motivada.

Artículo 7.2.3. *Delimitación de unidades de ejecución discontinuas*

1. En el suelo urbano consolidado o en proceso de consolidación, el Ayuntamiento de Fuenlabrada podrá delimitar unidades de ejecución discontinuas siguiendo el procedimiento previsto en la legislación vigente para la delimitación de unidades de ejecución. En todo caso estas unidades habrán de reunir los requisitos siguientes:

a) Incluirán terrenos que a la aprobación del Plan estén vacantes o con edificaciones derruidas o ruinosas que resulten aptos para la edificación conforme a las normas del presente Plan, incluyéndose los terrenos dotacionales que correspondan.

b) Las dotaciones locales a que se refiere el apartado anterior estarán asignadas preferentemente, en cuanto a su modo de obtención, a los mecanismos de sustitución contemplados en la legislación urbanística.

2. Las referidas unidades de actuación discontinuas serán delimitadas de oficio por el Ayuntamiento de Fuenlabrada o a instancia de los particulares interesados y el sistema de actuación aplicable a los mismos será el de cooperación, sin perjuicio de su instrumentación a través de la figura del Convenio Urbanístico.

3. Conforme al artículo 101.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, simultáneamente a la delimitación de la unidad de actuación se podrá tramitar el expediente de reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad.

SECCIÓN 2ª REGIMEN EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO (APD)

Artículo 7.2.4. *Contenido*

1. Las Areas de Planeamiento Diferenciado se regulan en la documentación escrita y gráfica que integra el fichero correspondiente, mediante un conjunto de determinaciones que asignan los usos pormenorizados, su disposición en el territorio y la intensidad con que se realiza su implantación particular.

2. Igualmente, en aquellos casos en que procede, la correspondiente documentación expresa las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento que el Plan define pudiendo realizarse a través de actuaciones asistemáticas dentro del Area de Reparto que al efecto señale el Plano de Gestión y Programación del Suelo.

3. La documentación que integra cada una de las Areas de Planeamiento Diferenciado y las condiciones generales que las afectan conforme a los números precedentes,

sustituyen plenamente al planeamiento vigente con anterioridad para cada una de ellas.

Artículo 7.2.5. *Desarrollo de las Áreas de Planeamiento Diferenciado*

1. Las Areas de Planeamiento Diferenciado, como instrumento que recoge las determinaciones con carácter finalista del Plan General en una porción del suelo urbano, son susceptibles, en ejecución del Plan General, de ser desarrolladas directamente según las precisiones de la propia área y de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Sin perjuicio de la aplicación del régimen general previsto en el artículo 1.0.5 de estas Normas, las modificaciones de la documentación que integran las Areas de Planeamiento Diferenciado solo se consideran a todos los efectos como modificación del Plan General en los supuestos siguientes:

a) Disminución de la superficie de los sistemas locales destinada a equipamientos y zonas verdes.

b) Elevación de la edificabilidad total prevista o del número de viviendas autorizado cuando éste venga especificado.

c) Alteraciones que impliquen una sustitución del uso global atribuido al Area de Planeamiento Diferenciado.

Artículo 7.2.6. *Documentación de las Areas de Planeamiento Diferenciado*

1. La competencia del Plan General, para completar en suelo urbano la ordenación y regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación, se efectúa en las Areas de Planeamiento Diferenciado mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado.

2. Para cada Area de Planeamiento Diferenciado se incluye una ficha con el cuadro de características donde se sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación y justifica las decisiones sobre evaluación de soluciones y posible variación de la solución adoptada respecto a la obra de los antedecentes. Asimismo, establece las determinaciones básicas de gestión.

SECCIÓN 3ª REGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Artículo 7.2.7. *Contenido*

1. El Plan asume con carácter general las determinaciones del planeamiento y de gestión existentes en cada API, con anterioridad a su aprobación definitiva y ello sin perjuicio de las alteraciones parciales introducidas desde el propio Plan General.

2. Las fichas de condiciones de cada uno de las API en las cuales se determinan las condiciones normativas específicas, contienen las siguientes:

1) Condiciones particulares del API: En el que se detalla especificaciones; el planeamiento y la gestión anterior que se incorpora al nuevo Plan General, así como las determinaciones complementarias que se introducen desde el propio Plan General.

2) Plano de Ordenación y calificación.

3) La ficha determina en los epígrafes "planeamiento incorporado", "desarrollo y/o Modificaciones" y "Programación y Gestión", el plan, o planes de desarrollo o modificaciones, en su caso, que configuran el planeamiento anterior que se incorpora al Plan General.

4) En el epígrafe Determinaciones Complementarias se recogen las modificaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento y en la gestión que se incorpora. En el epígrafe Observaciones, se hace referencia a posibles aclaraciones sobre el API.

Artículo 7.2.8. *Régimen urbanístico de las API*

El régimen urbanístico aplicable a las diferentes API es el resultado de la aplicación de las siguientes determinaciones:

a) En cuanto al planeamiento, las condiciones particulares de cada una de las Areas, son las correspondientes al planeamiento anterior que se incorpora y que por tanto aparecen reflejados en los documentos de planeamiento cuyas referencias se incluyen en la Ficha 1, con las modificaciones o desarrollo que, en su caso, se relacionan en el epígrafe "Desarrollo y Modificaciones".

b) Los expedientes del planeamiento incorporado forman parte de las determinaciones del Plan General, teniendo la consideración de planeamiento de desarrollo a los efectos de rango normativo de sus determinaciones (R.P)

c) La edificabilidad, el número de viviendas y demás condiciones urbanísticas del planeamiento que se incorpora tienen carácter vinculantes.

Artículo 7.2.9. *Determinaciones de gestión en las Areas de Planeamiento Incorporado*

1. A efectos de la gestión del suelo, la documentación de cada Area de Planeamiento Incorporado contiene la pertenencia explícita a un Area de Reparto y la fijación de la forma de gestión

2. La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución con las midificaciones puntuales que, en su caso, se hayan introducido desde el Plan General, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Fuenlabrada y los propietarios

respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.

Artículo 7.2.10. *Contenido*

1. Para los ámbitos de planeamiento remitido (APR), donde el Plan General tiene previsto su posterior desarrollo mediante elaboración de Planes Especiales o Estudios de Detalle, en las fichas correspondientes del documento Normas II, se establecen las determinaciones relativas a Datos Básicos de la Ordenación, los Objetivos de la actuación, la Programación y Gestión aplicables así como el Esquema de Ordenación. Así mismo, se establecen las Instrucciones para la ordenación posterior del Área, especificando el carácter vinculante o no vinculante de aquellas instrucciones.

2. El ámbito de las APR aparece a su vez grafiado en el Plano de Ordenación del Plan General.

SECCIÓN 4ª REGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

Artículo 7.2.11. *Actuaciones en Areas de Planeamiento Remitido*

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el artículo 14 de la LRSV98 y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, (modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones).

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone el artículo 71 de la LSCAM, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Cada una de las APR constituye un área de reparto a los efectos de la gestión urbanística del Plan General, llevándose a cabo dentro de las mismas el reparto correspondiente de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

TITULO 8 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 8.1. GENERALIDADES

Artículo 8.1.1. *Clases de condiciones*

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

   a) Condiciones de parcela
   b) Condiciones de posición del edificio en la parcela
   c) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
   d) Condiciones de edificabilidad
   e) Condiciones de volumen y forma de los edificios
   f) Condiciones higiénicas de edificios y locales
   g) Condiciones de dotaciones de servicios de los edificios
   h) Condiciones de seguridad de los edificios

2. Las condiciones generales de edificación deberán cumplirse en obras de nueva planta, y reestructuración total, así como en los restantes tipos de obra cuando sea posible.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título 9 según el uso a que se destine el edificio o los locales.

4. En suelo urbano y urbanizable, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada norma zonal, o las que establezca el planeamiento incorporado, diferenciado o de desarrollo.

CAPITULO 8.2. CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 8.2.1. *Definición*

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial independiente y registrada.

Artículo 8.2.2. *Aplicación*

Las condiciones relativas a la parcela edificable son de aplicación en las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, diferenciado o de desarrollo del Plan General.

Artículo 8.2.3. *Linderos*

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre de uso público al que dé frente, o en su caso, con el espacio interpuesto que asegure la vinculación de aquélla con la vía o espacio libre de uso público de modo funcional y permanente. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre de uso público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 8.2.4. *Alineaciones*

1. Se denomina *alineación exterior* a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables o de espacio interpuesto que asegure la permanente y funcional vinculación de las parcelas edificables con aquellos.

2. *Alineación interior* es la línea que puede señalarse en el planeamiento para establecer la separación entre la parte de la parcela que es susceptible de ser ocupada sobre la rasante del terreno por la edificación, y el espacio libre de la parcela.

Artículo 8.2.5. *Superficie de la parcela*

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

Artículo 8.2.6. *Superficie mínima de parcela*

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

El cumplimiento de las condiciones de superficie, dimensión de linderos y forma de la parcela establecidas en el Plan General o en los planes que lo desarrollen, son condición precisa para poder edificar.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, condición que deberá hacerse constar en las transmisiones de la finca.

Artículo 8.2.7. *Solar*

1. Tendrán la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación conforme a las condiciones establecidas en el planeamiento y que reunan los siguientes requisitos:

   a) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

b) La vía a la que dé frente deberá tener calzada pavimentada, aceras encintadas y pavimentación de aceras en el tramo correspondiente a la parcela.

c) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3. Tendrán también la consideración de solar los suelos urbanos que cumplan los requisitos señalados anteriormente aún cuando no estén en contacto directo con la vía o espacio libre de uso público, siempre que exista entre éstos y la parcela un espacio interpuesto que asegure su vinculación de modo funcional y permanente.

CAPITULO 8.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 8.3.1. *Definición*

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales o en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

Artículo 8.3.2. *Aplicación*

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación en los parámetros de posición.

Artículo 8.3.3. *Elementos de referencia*

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 8.3.4. *Referencias planimétricas de la parcela*

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes.

a) Linderos definidos en el art. 8.2.3.

b) Alineaciones definidas en el art. 8.2.4.

Artículo 8.3.5. *Referencias altimétricas del terreno*

Sirven para determinar la proyección vertical de la implantación de la urbanización. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas o rodadas, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de origen y referencia es la que se define en el planeamiento o en las normas zonales de aplicación y que sirve de origen para la medición de la altura del edificio, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0), en edificación aislada; y la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada para edificación en manzana cerrada.

En las referidas normas e instrumentos de desarrollo se determinará la situación y/o elemento que se instituya como cota de origen o referencia.

En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General se considerará como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja, entendiéndose ésta según las condiciones establecidas al otorgar la correspondiente licencia.

Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 8.3.6. *Referencias de la edificación*

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) *Cerramiento.* Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) *Plano o planos de fachada.* Aquellos que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, a excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados.

Según su posición en el edificio se clasifican en:

i) *Exteriores.* Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de los que definen los patios de parcela cerrados.

ii) *Interiores.* Los que delimitan los patios de parcela cerrados.

iii) *Medianería.* Lienzo de edificación común a dos edificaciones colindantes.

iv) *Plano o planos de fachada medianeros.* Aquel o aquellos que se sitúan en linderos de la parcela no coincidentes con las alineaciones.

c) Línea de edificación Es la línea formada por la intersección de la proyección vertical de los planos de fachada del edificio sobre el terreno.

Artículo 8.3.7. *Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública*

1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) *En línea.* Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

b) *Fuera de línea.* Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

c) *Remetida o retranqueada.* Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 8.3.8. *Separación a linderos*

1. Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 8.3.9. *Retranqueo*

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije el planeamiento o norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el art. 8.3.8.

2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular del uso a que se destine, de la norma zonal de aplicación, o de las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 8.3.10. *Separación entre edificios*

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

2. La mínima distancia entre cualquier par de puntos situados en las línas de edificación de los respectivos edificios deberá ser igual o superior a la que con carácter mínimo establecen al respecto las Normas Particulares de cada Zona, las cuales señalan por lo demás el modo en que tal separación ha de medirse.

   Cuando alguno de los edificios tenga cuerpos de edificación con diferentes alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de dichos cuerpos, a cuyos efectos se considerará como línea de edificación la envolvente de los mismos.

Artículo 8.3.11. *Fondo edificable*

Es el parámetro que señala cuantitativamente la posición en la que, como máximo, pueden situarse los planos de fachadas opuestos a un plano vertical en las alineaciones exteriores, medido perpendicularmente a los correspondientes tramos de dichas alineaciones.

Artículo 8.3.12. *Area de movimiento de la edificación*

Determina la parte de la parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación, sin perjuicio de la aplicación de conjuntos de condiciones de posición del edificio dentro de la parcela y de las condiciones de ocupación.

CAPITULO 8.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.4.1. *Definición*

Son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 8.4.2. *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación serán de aplicación para las obras de nueva edificación y se fijan por la normativa propia del uso a que se destine, por la norma zonal que sea de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 8.4.3. *Superficie ocupable*

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

   a) *Indirectamente*. Como resultado de los parámetros relativos a la posición del edificio en la parcela.

   b) *Directamente*. Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

4. Unicamente las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

Artículo 8.4.4. *Superficie ocupada*

a) *Sobre rasante*

   i) Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
   ii) En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
   iii) La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

b) *Bajo rasante*. La proyección de las plantas bajo rasante admitidas por la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

Artículo 8.4.5. *Coeficiente de ocupación*

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, prevalecerá esta última.

Artículo 8.4.6. *Superficie libre de parcela*

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación. En estos espacios no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo lo estipulado en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

CAPITULO 8.5 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 8.5.1. *Definición*

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

Artículo 8.5.2. *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establece para cada parcela edificable según la norma zonal de aplicación propia, del uso a que se destine o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 8.5.3. *Superficie edificada por planta*

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida entre el perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran así como las que a los mismos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

a) Los soportales; los pasajes de acceso a espacios libres públicos; las azoteas no cubiertas; los patios interiores o exteriores de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el art. 8.7.16 aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas; las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable; los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos trasteros u otras instalaciones generales del edificio.

b) Las superficies correspondientes a garaje-aparcamiento destinado a dotación del edificio, siempre y cuando se sitúen en planta baja o bajo rasante.

c) Los locales destinados a alojar las instalaciones generales para el funcionamiento del edificio, como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada para el uso principal a que se destine el edificio, cuyo dimensionamiento deberá ser justificado, y las construcciones de este carácter situadas por encima de la altura según lo dispuesto en el art. 8.6.11

d) Los locales destinado a albergar centros de transformación.

e) Los locales que albergan instalaciones que sin ser de obligada implantación, sirvan para la mejora y mayor calidad de los edificios (cuartos de aire acondicionado, etc), cuyo sobredimensionamiento deberá ser justificado en planos bajo rasante.

f) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, excepto los huecos cuya superficie sea inferior a 0,25 m2.

g) Los huecos de aparatos elevadores.

h) Los balcones, balconadas y el 50% de la superficie de terrazas autorizadas en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

i) El 50% de superficie destinada a terraza-tendedero, por cada vivienda, en tipología de vivienda colectiva.

j) Los trasteros que cumplan las condiciones establecidas para la vivienda colectiva en el artículo 9.2.4.e).

k) Las zonas comunitarias correspondientes a vivienda colectiva, conforme a las siguientes reglas:

> En promociones de uso residencial de más de treinta (30) viviendas o apartamentos, o superiores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados edificados, no computarán como superficie edificada los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión espacios deportivos de la comunidad, siempre y cuando su superficie sea inferior o igual a uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

l) Los almacenes situados en planta bajo rasante.

Artículo 8.5.4. *Superficie edificada total*

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

Artículo 8.5.5. *Superficie útil*

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 8.5.6. *Superficie edificable o edificabilidad*

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

   a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación y volumen sobre la parcela.

   b) El coeficiente de edificabilidad.

   c) Por una cantidad concreta.

Artículo 8.5.7. *Coeficiente de edificabilidad*

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

   a) Edificabilidad bruta Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito, zona o unidad de ejecución.

   b) Edificabilidad neta Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable. En las áreas de planeamiento incorporado se mantendrá, en su caso, su definición específica de edificabilidad neta o la superficie edificable establecida en concreto en dicho planeamiento.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una superficie edificable máxima; no obstante si de la conjunción de otros paramentos relativos a las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, prevalecerá esta última a todos los efectos.

CAPITULO 8.6 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.6.1. *Definición*

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 8.6.2. *Aplicación*

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a todas aquellas que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

Artículo 8.6.3. *Sólido capaz*

Es el volumen, definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación que sobresalga del terreno, excepto los salientes autorizados respecto a la alineación oficial.

Artículo 8.6.4. *Altura del edificio*

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. En su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio, o la relación entre la altura en metros o el número de plantas y el ancho de calle.

Artículo 8.6.5. *Cota de origen y referencia*

1. La que sirve de origen para la medición de la altura del edificio.

   a) En edificación en manzana cerrada la cota de origen y referencia coincidirá con la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

      En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General, se considerará como cota de origen y referencia la nivelación de planta baja, según las condiciones de la correspondiente licencia.

      Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada uno de los tramos que lo compongan.

      En calles en pendiente, la altura de la construcción, se medirá en el punto medio de la fachada, si la longitud de la línea de fachada no supera 20 metros.

   b) En edificación aislada y en edificación unifamiliar agrupada (en hilera o pareada), salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo establezcan criterios específicos, la cota de origen será la de nivelación de la planta baja.

Artículo 8.6.6. *Altura medida en unidades métricas*

Es la altura del edificio desde la cota de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

a) *Altura de cornisa.* La que se mide hasta la intersección del plano de la fachada del edificio con el correspondiente a la cara inferior del forjado del techo de la última planta del edificio o, en ausencia de dicho forjado, de la cara inferior de la cercha o estructura de apoyo de la cubierta.

b) *Altura de coronación.* La que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta si existieren o a la cara superior del remate del forjado de la última planta en su defecto.

c) *Altura total.* La que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Artículo 8.6.7. *Altura en número de plantas*

1. Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.

2. Las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido podrán fijar un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros obligatoria que se entenderá como altura mínima.

Artículo 8.6.8. *Reglas para la medición de la altura*

Salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

a) La altura se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto. En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, si la longitud de la línea de fachada no supera veinte (20) metros. En caso de que exceda dicha longitud, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante se incremento el número de ellos.

   Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada a la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.

Artículo 8.6.9. *Altura máxima de cornisa*

1. Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal como valor límite de la altura de edificación.

2. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

Artículo 8.6.10. *Construcciones por encima de la altura*

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta siempre que no sobresalgan respecto a un plano con una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45º) trazado desde la línea de intersección del plano superior del forjado de la última planta con el plano de fachada (exterior o de patio) o desde el borde de los aleros permitidos.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifique.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento veinte (120) centímetros la altura de cornisa.

3. Aticos y torreones, cuando sean permitidos en la norma zonal de aplicación, con las condiciones que en la misma se determinen. Se hace constar que por encima de la altura de cornisa de los áticos, se permiten las construcciones señaladas en los apartados a) y b) del punto 1 del presente artículo.

4. Se permiten igualmente en azoteas construcciones deportivas en general siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

5. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, y antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación que sean aplicables, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Los soportes de publicidad exterior que pudieran autorizarse con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.10.16 de estas Normas.

Artículo 8.6.11. *Altura de piso*

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 8.6.12. *Altura libre de piso*

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 8.6.13. *Cota de planta de piso*

Es la distancia vertical, medida entre la cota de nivelación de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 8.6.14. *Planta*

Es toda superficie horizontal, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) *Planta baja.* Es la planta del edificio situada a menor cota o distancia, en vertical, respecto a la rasante de la acera. A efectos de determinar su posición se aplicarán los siguientes criterios:

- El plano de nivelación del pavimento deberá situarse entre más/menos ciento cuarenta (140) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

- En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, dicho plano se situará a más/menos ciento cuarenta (140) centímetros respecto al punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales.
- En parcelas de esquina, el mencionado plano deberá situarse en más/menos ciento cuarenta (140) centímetros de la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal de mayor longitud.
- Cuando la situación topográfica lo justifique, podrá exigirse la formulación de Estudio de Detalle para el establecimiento de la cota de nivelación.

b) *Plantas inferiores a la baja.* Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de cuatro (4) hasta una profundidad máxima de doce (12) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja en edificación aislada, y desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada en edificación en manzana cerrada.

La altura libre no será inferior a 2,25 metros, y la de piso no será inferior a 2,50 metros, sin perjuicio de mayores limitaciones derivadas de las condiciones de uso.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

Se distinguen dos situaciones de plantas bajo rasante:

Planta semisótano: Es aquella inmediatamente inferior a la baja siempre que el 50 por 100 de su superficie edificable tenga su plano de nivelación del suelo por debajo de la rasante de la acera o de la cota de referencia, con un desnivel respecto a las mismas no superior a 130 cm.

Planta(s) sótano(s): Se considera (n) como tal(es) la(s) situada(s) por debajo de la planta baja exceptuando la que reune las condiciones definidas para la planta semisótano.

d) *Planta de piso.* Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares del planeamiento o norma zonal.

e) *Entreplanta.* Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita y se sitúe en zona opuesta a la de fachada de acceso al correspondiente local.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la siguiente:

Nivel superior

<u>Altura libre mínima</u> 2,30 mts. cuando su uso no sea público

2,50 mts. cuando su uso sea público

3,00 mts. cuando su uso sea público y la actividad este regulada por el Reglamento General de Espectáculos y Policía

Nivel inferior

<u>Altura libre mínima</u> 2,30 mts. cuando su uso no sea público

3,00 mts. cuando su uso sea público

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla y cumplirá las siguientes condiciones:

Uso público: Ancho mínimo libre de 1,00 mts
No se autorizan mesetas compensadas

Uso privado: Ancho mínimo libre 0,80 mts
No se autorizan mesetas compensadas

La superficie de la entreplanta no incluida en el cómputo de la superficie edificada estará sujeta a previa autorización y a regularización económica.

Para locales de pública concurrencia, adscritos al reglamento General de Policía y Espectáculos y Actividades Recreativas, no serán de aplicación los puntos referentes a las alturas y accesos, rigiéndose por lo dispuesto para estos casos en dicho Reglamento y en la NBE CPI de 1996.

f) *Azotea:* cubierta plana transitable que convenientemente acondicionada puede destinarse a determinados usos.

g) *Entrepisos.* Son plantas intermedias sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones. Unicamente podrán ser utilizados como paso de las instalaciones al servicio del edificio.

Serán autorizables siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar.

h) *Atico.* Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas separadas del resto de los planos de las fachadas exteriores del edificio recayentes a vía pública o espacio libre, salvo determinaciones en contra de la norma zonal de aplicación.

i) *Bajo cubierta:* Planta situada entre la cara superior del forjado plano de la última planta y la cara inferior de los faldones de cubierta inclinada.

Artículo 8.6.15. *Tipologías edificatorias*

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) *Edificación aislada.* La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

Corresponde tanto a edificios de vivienda unifamiliar como a las soluciones en bloque o torre.

b) *Edificación en manzana cerrada o entre medianería.* La que tiene líneas de edificación coincidentes, con los linderos laterales.

c) *Edificación agrupada en hilera o adosada.* Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la clase de vivienda unifamiliar, o a uso industrial en solución de naves adosadas.

Artículo 8.6.16. *Salientes y entrantes en las fachadas*

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio.

   a) Balcón es el saliente a partir de un vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior como máximo cincuenta (50) centímetros respecto a la fachada, en un forjado o bandeja saliente de diez (10) centímetros de canto y con una barandilla de protección.

   b) Terraza es el espacio entrante o saliente respecto a la fachada no cerrado y que supera una profundidad de 50 cm.

   c) Mirador es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento, con una profundidad máxima de 75 cm. En cualquier caso la altura de la parte opaca medida desde el suelo (peto) no será superior a cincuenta (50) centímetros y la correspondiente al capialzado, medida desde el techo, no será superior a treinta (30) centímetros.

   d) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores y con una profundidad máxima de 100 cm.

2. En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una longitud y altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas y un saliente máximo sobre el plano de fachada de treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres de uso público. En los edificios ya existentes se podrán autorizar jardineras mediante proyecto técnico referido a la totalidad de la fachada del edificio.

3. Se permitirán terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

4. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la norma zonal o figura de planeamiento que desarrolle el Plan General señale para el retranqueo y separación a linderos, midiéndose por tanto estas separaciones desde el borde de los salientes, si los hubiere, a las respectivas alineaciones oficiales o linderos.

5. Salvo otras limitaciones en las normas zonales, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá del 75% de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, en una longitud igual y no inferior a cien (100) centímetros.

6. Los salientes autorizados en las fachadas interiores de los edificios cumplirán las mismas condiciones de separación a las fincas contiguas, descritos en el punto anterior.

7. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

Artículo 8.6.17. *Cornisas y aleros*

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de cien (100) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada norma zonal o figura de planeamiento que desarrolle el Plan General.

2. Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

CAPITULO 8.7 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS Y DE LOS LOCALES

Artículo 8.7.1. *Aplicación*

1. Las condiciones de higiene de los edificios y de los locales son de aplicación a las obras de nueva edificación y reestructuración. Asimismo serán de aplicación en toda obra de reestructuración o acondicionamiento de las viviendas o locales que resulten de las mismas. Igualmente serán de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la Zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 8.7.2. *Definiciones*

1. Se considera *pieza* como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente el espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

2. Se denomina local la pieza o conjunto de piezas contiguas en el espacio y comunicadas que se dedican al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

3. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

4. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 8.7.3. Se exceptúan aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y/o acondicionamiento de aire, según las estipulaciones de los artículos 8.7.6 y 8.7.7.

Artículo 8.7.3. *Local exterior*

1. Un local es exterior si todas sus piezas habitales disponen de huecos que cumplen alguna de las siguientes condiciones, además de los requisitos exigidos en razón de su uso:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la ordenanza que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes, en cuanto a sus dimensiones.

e) Cumplir las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

2. Las condiciones que deben cumplir los mencionados huecos serán las señaladas en el artículo 8.7.4.

Artículo 8.7.4. *Ventilación*

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, normas zonales:

a) *Ventilación natural directa*, mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.

b) *Ventilación natural conducida*, mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

c) *Ventilación forzada*, mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Artículo 8.7.5. *Iluminación*

1. La iluminación de las piezas y locales podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto de la planta de la pieza o del local.

2. Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 8.7.6. *Condiciones de ventilación e iluminación en el uso residencial*

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el Título 9 de estas Normas.

Artículo 8.7.7. *Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial*

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

2. Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

3. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

4. En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

5. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a viviendas, a las piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que a estos efectos pueden ser asimilables, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc.,

6. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Artículo 8.7.8. *Piezas habitables en plantas inferiores a la baja*

1. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial únicamente podrá efectuarse en las condiciones que para las viviendas se establecen en el Título 9 de estas Normas.

2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales sólo será admisible en la primera planta sótano y localizadas en edificios de uso exclusivo si se cumplen las siguientes condiciones:

   a) De ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior

b) Las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.

c) Se trata de actividades reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades recreativas.

3. Toda pieza situada en una planta inferior a la baja que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, no debiendo ser inferior a diez (10) metros cuadrados la superficie común de la proyección sobre un plano horizontal de las áreas de la pieza y del local citados.

Artículo 8.7.9. *Oscurecimiento de piezas habitables*

Todas las piezas destinadas a estancia o descanso de personas estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCION 1ª CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.7.10. *Patios*

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones oficiales cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2:3) de su longitud total.

2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

a) *Patio de parcela.* Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados.
Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzanas.

b) *Patio de manzana.* Es aquél que tiene definida por el planeamiento, o por las normas Zonales, forma y posición de la parte de la parcela que ha de quedar libre para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

c) *Patio inglés.* Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d) *Patio mancomunado.* Se entenderán como patios mancomunados los patios de parcela correspondientes a inmuebles colindantes que se unen a fin de conseguir la dimensión mínima.

i) Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.

ii) Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, se consignarám en todo caso el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.

iii) Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas muros o tabiques de tres (3) m de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.

iv) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos metros desde el suelo del patio más alto.

Artículo 8.7.11. *Anchura de patios*

1. Se entiende por anchura del patio cualquier distancia mínima o luz recta entre paramentos de dos fachadas opuestas.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen sobre las separaciones mínimas.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

Artículo 8.7.12. *Medición de la altura de los patios cerrados*

1. La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de la parte de paramentos de la edificación que delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del venticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Artículo 8.7.13. *Dimensión de los patios de parcela cerrados*

1. Patios en viviendas unifamiliares

   a) La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a H:3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. En los restantes casos, la dimensión será libre.

   b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que doce (12) metros cuadrados.

2. Patios en otros tipologias de edificaciones

   a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el art. 8.7.12.

   b) El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

DIMENSION DE LOS PATIOS			
TIPO	USO DEL LOCAL	ANCHURA	MINIMO
A	Piezas habitables (excepto cocinas)	[redacted]	3,50
B	Cocinas	H/4	3,50
C	Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	H/5	3,00

H = Altura de coronación del más alto de los parámetros de la edificación a la que sirva el patio. (art. 8.7.12).

c) Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse del siguiente modo: las correspondientes a un tercio de H (H:3), hasta un cuarto de H (H:4) y las de un cuarto de H (H:4) hasta un quinto de H (H:5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de trescientos (300) centímetros.

d) Cuando en la normativa particular de las Zonas (título 10) se indiquen valores de separación entre paramentos correspondientes a las fracciones un medio de H (H:2) y dos tercios de H (2H:3), podrán reducirse las dimensiones correspondientes a un medio de H (H:2) hasta un tercio de H (H:3) y las de dos tercios de H (2H:3) hasta un medio de H (H:2), en la misma forma contemplada en el apartado anterior y sin alterar la dimensión mínima establecida para el cociente en la norma de la zona.

e) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero al que se enfrente.

f) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el art. 8.7.10, apartado 2,d).

Artículo 8.7.14. *Dimensión de patios ingleses*

Los patios ingleses tendrán una dimensión mínima igual o superior a 2,00 metros cuando iluminen una sola planta y la establecida para patios cerrados en los demás casos. Estarán dotados de protecciones adecuadas.

Artículo 8.7.15. *Accesorios*

(D. Resolución 16/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

Cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras o otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 8.7.16. *Construcciones en los patios*

1. En las zonas de uso predominante residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido, así como las contempladas en el art. 8.7.19.

   No obstante, y cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

   Asimismo, en edificios existentes se podrán ubicar en dichos espacios ascensores, cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones en dichos patios.

3. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de la altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el art. 8.7.10 apartado 2,d).

4. En las obras de ampliación o reestructuración, no en las de reestructuración puntual, y siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier posición, computando en edificabilidad, la superficie de patio en proyección horizontal de las plantas en que se cubre.

Artículo 8.7.17. *Dimensión de los patios de parcela abiertos*

1. Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea $P \leq 1{,}5\ f$, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada, y f el ancho de su embocadura.

2. Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.

3. La embocadura (f) del patio será igual o mayor que (H/3), con un mínimo de seis (6)metros. La altura (H) se medirá desde el suelo de la pieza con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman al patio.

4. Se admite reducir la embocadura de patio hasta (H/5), con un mínimo de tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación P $\leq$ 1,5 f.

5. Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (f), se admiten patios abiertos con una embocadura de tres (3) metros.

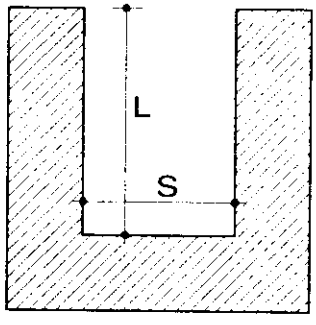
6. En viviendas unifamiliares no serán de aplicación los puntos anteriores.

Artículo 8.7.18. *Dimensión de los patios de manzana*

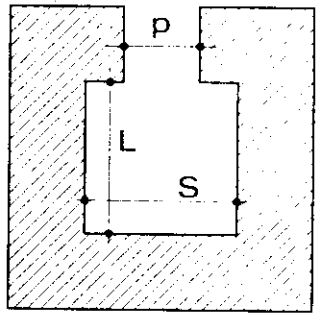
1. Salvo que en el Plan General hayan sido determinados expresamente los patios de manzana, éstos tendrán las dimensiones que figuran en los gráficos adjuntos:

2. En patios de manzana consolidados por edificación existente, para que una vivienda perteneciente a un edificio de nueva construcción pueda recaer exclusivamente a patio de manzana y tener la consideración de vivienda exterior, la fachada de la edificación al patio deberá cumplir las siguientes condiciones:

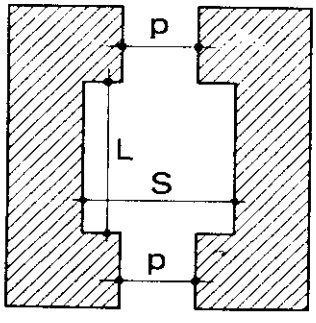
- Separación mínima al lindero más desfavorable	H/3
- Separación mínima a la edificación colindante más desfavorable	6 metros



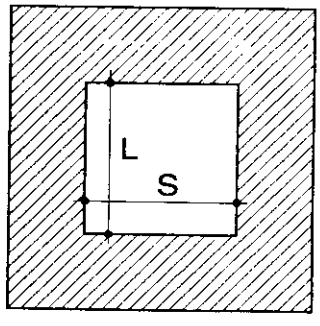
$S \geqslant H$
$S \geqslant L/2$



$S \geqslant H$
$S \geqslant L/2$
$p \geqslant 2/3\ S$



$S \geqslant H$
$S \geqslant L/2$
$p \geqslant 2/3\ S$



$S \geqslant 1.50\ H$
$L \geqslant 1.50\ H$

Artículo 8.7.19. *Cubrimiento de patios*

1. En los patios y huecos de los edificios podrán autorizarse instalaciones tales como viseras, emparrados, tejadillos, etc., las cuales deberán cumplir, en todo caso, las siguientes condiciones:
   a) No conllevarán aumento de volumen
   b) Mantener al menos un plano frontal o lateral libre de cerramiento
   c) Ocupar como máximo el cincuenta (50) por ciento (100) de la superficie del patio.
   d) Situarse en zona colindante al acceso de la vivienda o local.

   Para proceder a la ejecución de las instalaciones referidas será precisa la obtención de la correspondiente licencia municipal. Dicha licencia se concederá salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no quedará vinculada ni vinculará la autorización que pudiere ser precisa por la utilización del inmueble en régimen de propiedad horizontal.

2. El cubrimiento patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos únicamente se autorizará en patios de parcela abiertos con las siguientes condiciones:

   a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

   b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en las Normas de Prevención contra Incendios.

Artículo 8.7.20. *Pavimentación*

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él, desde los que abran huecos.

Artículo 8.7.21. *Cerramiento de patios*

Los patios adosados a lindero de parcela podrán cerrarse con muros de 3,00 metros de altura máxima.

Artículo 8.7.22. *Patinillos de ventilación*

Los patinillos de ventilación de piezas tendrán una dimensión que garantice su mejor funcionamiento respecto a sistemas de ventilación forzada.

CAPITULO 8.8 CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.8.1. *Dotaciones de servicio de un edificio. Definición y clasificación.*

1. Son dotaciones de servicio de un edificio las que le proporcionan condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso que tiene previsto.

2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas.

Artículo 8.8.2. *Ambito de aplicación*

1. Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración, así como a los nuevos locales resultantes de obras de reestructuración o de ampliación, no siendolo, en cambio, a los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General, salvo que se produzcan las obras antes indicadas.

2. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

3. En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 8.8.3. *Dotaciones obligatorias*

1. Los edificios y locales a que se refiere el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:

   a) Abastecimiento de agua potable
   b) Energía eléctrica
   c) Calefacción
   d) Agua caliente sanitaria
   e) Evacuación de residuos sólidos urbanos
   f) Saneamiento
   g) Otras dotaciones
   h) Aparcamiento

2. Se exceptuarán aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

3. Las dotaciones de servicio de evacuación de humos,gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este Capítulo.

4. La dotación de trasteros o anexos de edificios existentes, tendrá carácter voluntario.

SECCION 1ª DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARACTER GENERAL

Artículo 8.8.4. *Dotaciones de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable*

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

2. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

3. Con excepción de los edificios destinados a vivienda unifamiliar, en todos los inmuebles en los que se proyecte la existencia de puntos de consumo de agua a una cota superior a ocho (8) metros por encima de la rasante de la acera en el punto en el que se efectue la acometida, se reservará el espacio necesario para la implantación de una instalación de sobreelevación de agua que podrá tener carácter obligatorio.

4. Todos los sistemas de aire acondicionado, de refrigeración o de frío industrial que utilicen agua de la red pública dispondrán de una instalación de recirculación que minimice el vertido de agua.

Artículo 8.8.5. *Dotaciones de servicio de energía eléctrica*

1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

2. La instalación se ajustará a lo exigido por su reglamentación específica, debiendo estar dotada de las preceptivas protecciones.

3. El suministro ordinario podrá ser sustituido por fuentes propias de generación de energía eléctrica en los casos y con las condiciones previstas en la reglamentación específicas.

4. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Artículo 8.8.6. *Dotación de servicio de calefacción y climatización*

1. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

2. Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

3. El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación.

4. Los edificios de nueva construcción deberán prever los espacios necesarios para la ubicación de las unidades exteriores de aire acondicionado, integrándolos en el diseño de la fachada.

Artículo 8.8.7 *Dotación de servicio de agua caliente sanitaria*

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Artículo 8.8.8 *Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos*

1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.

2. Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones contenidas en la normativa general o municipal de Protección del Medio Ambiente Urbano y las que se establezcan sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará preferentemente desde el exterior o, en otro caso, desde zonas comunes del inmueble.

3. En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de un sistema de refrigeración del local.

4. La dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos en los edificios servidos por una red automática de recogida y tratamiento centralizado de basuras cumplirá las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.

Artículo 8.8.9 *Dotación de servicio de saneamiento*

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red general de alcantarillado por medio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

2. Cuando no exista alcantarillado público en las proximidades del edificio, el vertido se efectuará en las condiciones que determine la Administración competente.

3. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Los vertidos de aguas residuales no domésticas estarán sujetos a autorización municipal previa. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

5. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

6. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

7. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, el vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

SECCION 2ª OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS

Artículo 8.8.10. *Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos*

1. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas (campanas extractoras), generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios.

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

3. Para autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio, el conducto o chimenea deberá estar provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la

radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima del punto más alto de la cubierta del propio edificio o de la del colindante si fuera de mayor altura, salvo que la separación respecto al último sea superior a ocho (8) metros.

Artículo 8.8.11. *Dotación de servicio de comunicaciones*

1. Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica.

2. Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:

a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda.

b) Instalación receptora de televisión y radio en frecuencia modulada.

c) Servicio de recepción de correspondencia, en lugar facilmente accesible para los servicios de correos.

3. No se autorizarán las antenas individuales de recepción de señales vía satélite (plataforma digital TV) en las fachadas exteriores de los edificios. En todo caso las antenas deberán emplazarse en aquellos puntos del edificio o parcela que no resulten visibles desde la via o el espacio público.

4. Las antenas e instalaciones similares situadas 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 justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública.

Artículo 8.8.12 *Dotación de servicio de aparatos elevadores*

1. Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a ochocientos ochenta (880) centímetros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones.

2. De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar.

(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

3. La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa no eximirá de la obligatoriedad de disponer de ascensor.

4. La diferencia de [redacted] entre la parada en planta baja de, al menos, uno de los ascensores y la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación en el eje de uno de los accesos del edificio no podrá ser superior a ciento cuarenta (140) centímetros, en la totalidad del recorrido o en alguno de sus tramos.

5. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. En el caso de que el número de viviendas sea igual o superior a venticuatro (24) o el número de plantas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores en todo el recorrido vertical.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales de instalaciones, trasteros o archivos.

SECCION 3ª DOTACION DE TRASTEROS EN SOTANOS DE EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 8.8.13. *Utilización*

El uso será única y exclusivamente, el de almacenamiento de utensilios, muebles y enseres, generado por el uso residencial de las viviendas, a las cuales, estarán ligados los trasteros.

Artículo 8.8.14. *Condiciones*

Este uso será incompatible con cualquier otro, incluso con los servicios comunes del edificio (cuarto de basuras, cuarto de máquinas, cuarto de calderas, cuarto de contadores, etc.), teniendo que estar separados de éstos por medio de vestíbulo estanco.

Así mismo, se prohibe expresamente la anexión de trasteros a locales comerciales ubicados en el edificio.

Artículo 8.8.15. *Acceso*

El acceso a la zona de trasteros se realizará desde las zonas comunes interiores del edificio, no siendo autorizable la instalación de escaleras en el exterior del mismo.

Artículo 8.8.16 *Vestíbulo*

El acceso a la zona de trasteros, tendrá un vestíbulo de independencia, que lo aisle del resto del edificio, cuyos elementos constructivos tengan como mínimo una resistencia al fuego de 60 minutos (R.F-60).

Artículo 8.8.17 *Evacuación*

La altura máxima de evacuación (desnivel entre suelo de trasteros y nivel de acera de calle en portal) será de 4 m.

Artículo 8.8.18 *Altura libre*

La altura libre srá como mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m.), en cualquier punto del mismo. No obstante, se admitirá una disminución máxima de veinte céntimetros (20 cms.) para instalaciones colgadas, siempre que no discurran por los caminos de evacuación. Si existiera saneamiento colgado, se buscará una distribución de trasteros, en el cual no aparezca ningún colector en pasillos.

Artículo 8.8.19 *Pasillos*

La anchura mínima de pasillo será de un metro veinte centímetros (1,20 m.), debiendo estar totalmente libre de cualquier obstáculo.

Artículo 8.8.20 *Puertas*

Las puertas de los trasteros serán metálicas y abatibles hacía el interior del trastero, teniendo dos rejillas de ventilación de 20 x 20 cm. colocadas una en la zona supeiror y otra en la inferior.

Artículo 8.8.21 *Ventilación*

Se dotará de ventilación natural a los pasillos con la relación de 0,25 m2. de huecos de ventilación, por cada 100 m2. de superficie de zona de trasteros (0,25 m2/100 m2.).

Artículo 8.8.22 *Extintores*

Se colocará como mínimo un extintor por cada 100 m2. de superficie (1 unid./100 m2.).

Artículo 8.8.23 *Alumbrado*

En pasillos de circulación interior deberá disponerse de alumbrado de emergencia y señalización.

Artículo 8.8.24 *Otras condiciones*

La ejecución de los trasteros se ajustará a la actual normativa de protección contraincendios N.B.E. C.P.I.-96 y al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (R.E.B.T.) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

SECCION 4ª DOTACION DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

Artículo 8.8.25. *Dotación de servicio de aparcamiento*

1. Las edificaciones disponen del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta obligación podrá extenderse a los espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

2. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas.

3. La necesidad de disponer de dotación de servicio de aparcamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración, así como a las actividades que en ellos se implanten.

4. El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

5. No podrá variarse el uso de los espacios destinados a albergar las plazas de aparcamiento.

6. Los aparcamientos destinados a dotación de servicio de un edificio no podrán transformarse en aparcamientos de uso público.

Artículo 8.8.26. *Plaza de aparcamiento*

1. Se define plaza de aparcamiento como el espacio debidamente señalizado destinado estacionamiento de vehículos.

2. El pavimento de las plazas de aparcamiento no podrá tener una inclinación superior al cinco por ciento (5%) en ninguna dirección.

3. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

a) *Para vehículos de dos ruedas*: doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.

b) *Para vehículos automóviles pequeños y medios*: cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud por doscientos veinte (220) centímetros de anchura para disposición en batería y quinientos cincuenta (550) por doscientos cincuenta (250) para disposición en línea.

c) *Para vehículos automóviles grandes*: quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura para disposición en batería y seiscientos (600) por doscientos cincuenta (250) para disposición en línea.

d) *Para vehículos de personas discapacitadas*: cinco (5) metros de longitud por trescientos sesenta (360) centímetros de anchura. Esta dimensión podrá reducirse a doscientos sesenta (260) centímetros cuando la plaza limite lateralmente con un vial de circulación de vehículos.

e) *Para vehículos industriales ligeros*: quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

f) *Para vehículos industriales pesados y autobuses*: nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

4. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas viales en toda la longitud 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.

5. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

Artículo 8.8.27. *Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento*

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

2. Con carácter general y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades o plazas por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otra solución.

Artículo 8.8.28. *Criterios de excepcionalidad*

1. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento regulada en este capítulo, reducir la dotación obligatoria o mínima o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la implantación de aparcamiento por razones derivadas de la tipología del edificio, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial y otras similares.

2. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

Artículo 8.8.29. *Soluciones para la implantación de la dotación de servicio de aparcamiento*

1. La dotación de servicio de aparcamiento se implantará en los espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

   a) En la propia parcela, en espacio libre o edificado.

   b) En espacio comunal, edificado o libre, estableciéndose en este último caso la correspondiente servidumbre.

2. Se admiten los aparcamientos mancomunados.

Artículo 8.8.30. *Aparcamientos en los espacios libres de parcela*

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario en las normas zonales o en la normativa de la figura de planeamiento correspondiente, podrán destinarse a aparcamiento de vehículos en superficie los espacios libres de las parcelas, con un límite del cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

2. No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

3. No se permiten en los espacios libres de las parcelas aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

Artículo 8.8.31. *Aparcamientos en los espacios edificados*

1. Se define garaje como el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos.

2. Podrán implantarse garajes en las siguientes situaciones:

   a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.

   b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.

   c) En plantas superiores de las edificaciones destinadas a usos no residenciales, siempre que sobre dichas plantas no existan usos distintos de las dotaciones de servicio del inmueble.

   En este último caso, el garaje se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde la vía pública a la que da frente la parcela.

CAPITULO 8.9 CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.9.1. *Definición*

Las condiciones de seguridad en los edificios son aquellas que deben cumplir los mismos con el fin de prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Artículo 8.9.2. *Ambito de aplicación*

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo son de aplicación, salvo indicación expresa en otro sentido, a las obras de nueva edificación, reestructuración y acondicionamiento.

SECCION 1ª CONDICIONES DE SEGURIDAD EN EL ACCESO A LOS EDIFICIOS

Artículo 8.9.3. *Condiciones de diseño del entorno de los edificios*

1. Excepto los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios resultantes de obras de nueva edificación dispondrán de, al menos, una fachada accesible que permita la aproximación y maniobrabilidad de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios en las condiciones que señale en la NBE CPI-96.

2. En edificación aislada, esta condición de accesibilidad se hará extensiva a dos fachadas opuestas.

3. Quedarán excluidos de la obligación señalada en este artículo aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios municipales competentes, la accesibilidad a las fachadas sea innecesaria por la naturaleza del inmueble o imposible por las características del entorno. En este último caso, se presentará un estudio que proponga medidas alternativas que faciliten la actuación del Servicio de Extinción de Incendios.

4. El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad reguladas en este artículo deberá justificarse tanto en los proyectos de obras de edificación o de implantación de actividades, como en los documentos técnicos de las figuras de planeamiento que contengan ordenación de volúmenes, proyectos y obras de urbanización y proyectos de actuación en espacios libres.

Artículo 8.9.4. *Portales y escaleras*

1. En todos los edificios de uso público será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

2. Los edificios de uso por el público y la vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones en cuanto a circulación interior:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de 2 metros hasta el arranque de la escalera principal y ascensores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 metros de ancho.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán en cada tramo los siguientes mínimos:

Número de locales a servir en	Ancho en metros
Menos de 4, sin ascensor en el distribuidor	1,40 m
Menos de 4, con ascensor en el distribuidor	1,70 m
Más de 4	1,70 m

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

d) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público, en edificios de más de 5 plantas o de 21 o más viviendas no podrá ser inferior a 1,20 metros. En edificios con menor número de plantas o menor número de viviendas dicha anchura será como mínimo de un (1) metro.

e) El rellano de 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 podrá tener más de dieciseis peldaños, ni menos de tres. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. A estos efectos la relación entre tabica y huella se calculará aplicando los criterios contenidos en la NBE-CPI 96.

f) No se admitirán escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En el último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. 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 metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta centímetros cuadrados. Dicho hueco deberá dar directamente al exterior no pudiendo abrir a terrazas o tendederos de vivienda. En edificios de hasta tres 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 1/2 de la superficie a la caja de escalera, y emplearán en su construcción materiales translúcidos.

g) El hueco central libre de la escalera tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

SECCION 2ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFERICAS

Artículo 8.9.5. *Instalación de pararrayos*

1. Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Altura total superior a cuarenta y tres (43) metros.

b) Número de plantas sobre rasante superior a doce (12).

c) En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.

d) Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, es superior a veintisiete (27) unidades.

2. Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios competentes, sea inconveniente su instalación.

SECCION 3ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAIDAS

Artículo 8.9.6. *Prevención de caídas*

1. Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

2. Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalizará adecuadamente.

4. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

5. Los huecos de 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 o una barandilla de noventa y cinco (95) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veintiocho (28) metros las dimensiones de antepechos o barandillas serán, de ciento cinco (105) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

6. El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

SECCION 4ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Artículo 8.9.7. *Prevención de incendios*

La contrucciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.

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

CAPITULO 8.10 CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 8.10.1. *Definición*

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 8.10.2. *Aplicación*

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las Zonas.

Artículo 8.10.3. *Salvaguarda de la estética urbana*

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y del modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

Artículo 8.10.4. *Tratamiento de las plantas bajas*

Los proyectos de nueva planta o reestructación de edificios, deberán contener necesariamente el diseño de la planta baja del mismo, al menos en sus huecos y elementos ciegos.

Artículo 8.10.5. *Fachadas exteriores*

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las mismas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. Todas las fachadas se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de las fachadas exteriores.

Artículo 8.10.6. *Modificación de fachadas*

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

   En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas en su parte superior. El cerramiento será siempre con superficies verticales.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos de terrazas sin autorización, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas con el fin de integrarlas en una solución de proyecto unitario.

4. En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, toldos, ó cubretoldos salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 8.10.7. *Soportales*

Si en una construcción se proyectan soportales, éstos no podrán sobrepasar la alineación exterior, su ancho interior libre será igual o superior a doscientos (200) centímetros, y su altura la que le correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

Artículo 8.10.8. *Instalaciones en la fachada*

1. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un proyecto de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Cuando las instalaciones sobresalgan del plano de la fachada más de cuarenta y cinco (45) centímetros deberán interponerse elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. previéndose su integración arquitectónica en el correspondiente proyecto.

2. El plano inferior de equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en fachada exterior, deberá situarse, como mínimo, a una distancia en vertical de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre el nivel de la acera. No se permitirán aquellos equipos que produzcan vertido por goteo a la vía o espacio público.

3. La distancia en proyección horizontal del aparato de salida de aire a los huecos de ventanas de propiedad colindante será, como mínimo, de ciento cincuenta (150) centímetros.

4. En edificios en que se hubieran instalado los referidos equipos sin autorización, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de los mismos con el fin de integrarlos en una solución de proyecto unitario.

Artículo 8.10.9. *Marquesinas*

1. Se prohibe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

   a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

   b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. La instalación de marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 8.10.10. *Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos*

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 8.10.11. *Toldos*

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos un metro (100) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del art. 8.10.9, apartado 2.

2. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco (35) centímetros.

Artículo 8.10.12 *Muestras*

1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

b) Las muestras colocadas en plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada uno, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga dicha fachada, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros de anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.

f) Los anuncios luminosos en coronación de edificios requerirán previa autorización municipal.

g) La publicidad en paredes medianeras requerirán previa autorización municipal.

Artículo 8.10.13. *Banderines*

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo de sesenta (60) centímetros. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el art. 8.10.9.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Artículo 8.10.14. *Publicidad en carreteras*

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no programado.

2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Artículo 8.10.15 *Instalaciones publicitarias visibles desde la vía pública*

1. Los diseños y construcciones de los soportes publicitarios, sus elementos y estructuras de sustentación, así como su conjunto, deberán reunir las suficientes condiciones de seguridad y calidad, además de contribuir al ornato público.

2. No se autorizará la colocación de ningún soporte publicitario que por su forma, color o dibujo impida la visibilidad o produzca deslumbramiento en los conductores de vehículos y viandantes o en lugares donde pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.

3. Podrán instalarse carteleras en las situaciones que se enumeran en este artículo con las limitaciones que a continuación se señalan:

a) No se permitirá la instalación de carteleras en las fachadas de los edificios, ni cuando perjudiquen la visión, iluminación o ventilación de los huecos de las viviendas o locales.

b) El propietario de la instalación publicitaria habá de mantenerla en perfecto estado de seguridad, durante todo el tiempo en que aquélla esté colocada.

c) La longitud de cada unas de las carteleras medidas en sentido horizontal, incluso el marco no será superior, en ningún caso, a 8,30 mts. y la altura medida en sentido vertical a 3,30 m. La anchura del marco no será superior a 15 cm.

d) Cuando las carteleras se sitúen en la valla de un solar, éste deberá estar limpio y libre de cualquier construcción o edificación y las carteleras se situarán sobre la valla, sin sobresalir de su plano y mantendrán en todo caso la superficie de exposición paralela a la alineación de la valla.

e) En las vallas de protección de obras de nueva planta, reforma, así como de derribos, que cuenten con la preceptiva licencia municipal podrá autorizarse la publicidad mediante carteleras ajustándose a las siguientes reglas particulares:

- Las carteleras se situarán sobre la valla reglamentaria, sin sobresalir de su plano.

- Las carteleras y los elementos de sustentación habrán de retirarse al mismo tiempo que la valla de precaución. Si las obras quedasen paralizadas por tiempo superior a seis meses, las instalaciones habrán de ser desmontadas una vez cumplido este plazo y se considerará la licencia automáticamente caducada, sin necesidad de declaración en este sentido.

4. Las actividades publicitarias realizadas desde o sobre los elementos de mobiliario urbano, ya sea mediante elementos especialmente diseñados a este efecto, como las columnas anunciadoras, o bien en otras de diferente utilización como son las marquesinas de protección de las paradas de los transportes públicos, bancos, farolas, papeleras, quioscos de todas clases, aparatos de información ciudadana, tales como relojes, termómetros y otros análogos, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Las señales deben colocarse con una altura libre entre la acera y el borde inferior de la señal de 2,20 mts. En el caso de que la colocación se efectúe en una isleta en la que no existe posibilidad de paso de peatones, esta altura pueded ser inferior.

b) Se deberá cumplir las normas existentes sobre señalización.

c) Los elementos publicitarios ya sea a través de columnas anunciadoras o paneles tendrán unas características que las hagan suficientemente resistentes a las acciones climatológicas y al paso del tiempo. Previendo un sistema de conservación, limpieza e inspección que garantice la efectividad y buen aspecto de los mismos.

d) La publicidad mediante carteleras o rótulos situados sobre mobiliario urbano únicamente se autorizará si cumple con las determinaciones establecidas por los Servicios Técnicos Municipales.

La licencia se otorgará conjuntamente con la correspondiente al elemento del mobiliario urbano de que se trate, por el mismo procedimiento que áquella y sometiéndose a condiciones similares.

5. Toda publicidad ~~que pretenda~~ utilizar soportes situados sobre suelo de titularidad municipal o con vuelo sobre el mismo se regirá por la normativa aplicable a este tipo de bienes, pliegos de condiciones y características de la adjudicación, así como por las prescripciones de esta Ordenanza que, conforme a la propia naturaleza de los mismos le sean aplicables.

Artículo 8.10.16 *Publicidad en edificios*

1. Se considerarán los siguientes supuestos de utilización de edificios como elementos de fijación del soporte publicitario:

a) Superficies publicitarias opacas o luminosas en locales en planta baja o primera.

b) Rótulos ifnormativos en locales comerciales en planta baja o primera.

2. Se autorizarán soportes publicitarios para papel pegado o pintado en cerramientos en locales comerciales desocupados y situados en planta baja.

En ningún caso el plano exterior del soporte publicitario podrá exceder de 0,15 metros sobre el plano de fachada del local.

El borde superior de la superficie publicitaria permanecerá por debajo del plano inferior del forjado del suelo de la planta primera.

El plano de fachada del lo que no quede cubierto por la superficie publicitaria deberá dotarse del cerramiento adeucado.

En ningún caso se admitirán si la anchura de la acera es inferior a 1,50 metros.

3. La instalación de carteles o rótulos en las fincas sobre las que tengan título legal suficiente, y que sirvan para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas o el ejercicio de actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen y no tengan finalidad estrictamente publicitaria, estarán sujetas a la obtención de previa licencia.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en ls jambas. En las viviendas no se permitirá

publicidad, sólo en la jamba de la puerta del portal de la comunidad como la descrita en el párrafo anterior.

c) Los anuncios colocados en los locales de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo adosada a los antepechos de los huecos, deberán ser independientemente para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En los edificios exclusivos, como uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse como de mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

Artículo 8.10.17. *Medianerías*

1. Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianerías que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir a ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 8.10.18. *Cerramientos*

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Cuando terminado un edificio no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que no permita arrojar objetos al interior y que tenga un tratamiento decoroso.

3. Los bajos diáfanos de los edificios podrán cerrarse mediante murete ó jardinera de 1,00 m. de altura máxima, con un espesor mínimo de medio pie y acabado exterior, manteniendo la estética de la fachada y reja metálica compuesta únicamente por barras verticales sin ningún tipo de refuerzo o adorno que pudiera facilitar el acceso a plantas superiores. La separación mínima al forjado superior será de 0,30 m. Dispondrán de una puerta de acceso con un ancho mínimo de 1,20 m.

Las servidumbres de paso o luces adquiridas con locales medianeros deberán respetarse.

4. Se podrá autorizar el cerramiento mediante rejas en terrazas y ventanas en viviendas, siempre que la instalación de dicho cerramiento se ajuste a las siguientes condiciones:

a) La instalación en ventanas se hará de tal manera que no se pueda acceder a través de la misma al piso superior; impidiendo cualquier posible escalado. Para lo cual dicha instalación no dispondrá de elementos horizontales y deberá estar adosada con la alineación de la fachada.

b) El cerramiento de terrazas mediante rejas se realizará en su interior enrasándolo con el muro exterior de fachada del edificio.

c) En los pisos superiores no se autorizará ningún tipo de cerramiento con reja en ventanas y terrazas, salvo que se justifique por motivos de seguridad la instalación de los mismos.

5. Las parcelas podrán cerrarse en todos sus linderos con vallas o muros de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación unifamiliar o de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse:

   a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
   b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

6. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 8.10.19. *Tendidos aéreos*

En suelo urbano y urbanizable quedan prohibidos los tendidos aéreos en la red viaria. La instalación de cualquier servicio (eléctrico, telefónico, etc.), será enterrada.

Artículo 8.10.20. *Instalaciones en fachada de los edificios*

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos, telefónicos o similares sobre las fachadas de la edificación. La instalación discurrirá enterrada o empotrada.

Artículo 8.10.21. *Protección del arbolado*

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando

sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las fincas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, en las condiciones reguladas en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que hubiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 8.10.22. *Consideración del entorno*

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

3. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colocaciones admisibles.

Artículo 8.10.23. *Ajardinamiento en espacios libres privados*

Salvo lo dispuesto en la normativa particular de las Zonas o lo que pueda contener al respecto el planeamiento incorporado, diferenciado o de desarrollo, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales a cuyos efectos en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.

Artículo 8.10.24. *Tratamiento de espacios libres*

En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres.

TITULO 9 REGIMEN DE LOS USOS

CAPITULO 9.1 CONDICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. *Aplicación*

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación al área regulada por una norma zonal u ordenanza específica del planeamiento de desarrollo en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General.

2. Además de las condiciones generales o particulares que se señalan para cada uso cumplirán, 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, salvo las condiciones particulares que para determinados usos específicos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

3. En todo caso deberán sujetarse a la normativa sectorial y supramunicipal que fuera de aplicación.

4. Serán también de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 8/1993 de la Comunidad Autónoma de Madrid, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

5. Las condiciones de uso definidas en este Plan General son de aplicación a la edificación existente y futura; no obstante, no quedarán fuera de ordenación urbanística aquellos edificios, instalaciones o parte de los mismos que no ajustándose a las previsiones del presente Plan en cuanto a los usos, se encuentren amparados por licencias o autorizaciones municipales en su día concedidas.

Artículo 9.1.2. *Simultaneidad de uso*

1. Cuando el uso característico esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

2. En edificios en que existan varios usos, se entenderá por uso característico el que ocupe mayor superficie útil.

3. Se considerarán usos compatibles con el dominante, los que figuren como tales en las Normas Zonales u ordenanza específica del planeamiento de desarrollo, con los límites establecidos al respecto.

Artículo 9.1.3 *Cambio de uso* (Art. 6/78, 5/85, 5/5/89)

1. El cambio de uso podrá autorizarse siempre que el uso pretendido esté consierado como compatible en la correspondiente Norma Zonal u ordenanza específica del planeamiento de desarrollo.

2. Cuando se trate de viviendas en planta baja el cambio de uso estará sometido, además, a los siguientes requisitos:

a) Su frente principal deberá lindar con viario público.

b) El acceso deberá poder hacerse de forma directa desde la vía pública, sin que para ello sea preciso ocupar o transformar ésta, siendo en todo caso dicho acceso independiente del correspondiente al resto de locales y viviendas del edificio.

c) La actividad a implantar deberá ser en todo caso inocua, no susceptible de calificación conforme al Reglamento de Actividades Insalubles, Nocivas y Peligrosas.

3. El cambio de uso se referirá, en todo caso, a los usos originarios, o posteriormente autorizados mediante licencia municipal, del inmueble o la instalación de que se trate y no implicará, de por sí, su autorización automática o implícita, quedando por tanto sometido a la previa licencia municipal.

Artículo 9.1.4 *Clasificación*

1. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas y a fin de propiciar un régimen de compatibilidad de usos y de intercambio flexible entre sus distintas formas de expresión, la clasificación de usos responde a los siguientes criterios:

   a) Naturaleza

   b) Grado de pormenorización

   c) Régimen de interrelación

   d) Afección a un régimen de protección pública

   e) Consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo

   f) Situación en el edificio.

Artículo 9.1.5 *Clasificación de los usos según su naturaleza: Usos globales*

1. Se corresponde con la función intrínseca de las diferentes zonas y sectores, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se distinguen los siguientes:

   a) Uso residencial

b) Uso industrial
c) Uso servicios terciarios
d) Uso dotaciones y servicios

Artículo 9.1.6 *Clasificación de los usos según su grado de pormenorización*

Los usos pormenorizados contemplados en el Plan General son los que las presentes Normas especifican en la regulación correspondiente a cada uno de los usos globales.

Artículo 9.1.7 *Clasificación y definiciones de los usos según su régimen de interrelación*

1. Se distinguen las siguientes categorías:

   i) Uso característico

   ii) Usos compatibles

   iii) Usos prohibidos

2. Descripción y definiciones:

   i) *Uso característico.* Es el que de acuerdo con la Norma Zonal u ordenanza específica del planeamiento de desarrollo tiene carácter predominante en cada parcela.

   ii) *Usos compatibles.* Se distinguen dos tipos:

   Usos complementarios. Son aquéllos directamente vinculados al uso característico que colaboran en su funcionalidad, ó los que aportan una diversidad funcional a las áreas, sectores, o zonas, enriqueciendo los usos característicos, complementando el régimen de actividades y favoreciendo la dinámica urbana de las mismas.

   Usos autorizables. Tienen este carácter aquéllos que por aspectos cuantitativos y/o cualitativos, pueden, si no se controlan adecuadamente, colisionar con los usos globales de la zona, área o sector correspondiente o con los característicos de cada parcela.

   En consecuencia, son admitidos por el Plan General en situaciones y condiciones específicas, reguladas desde el mismo, en su situación de partida y en su evolución posterior.

   iii) *Usos prohibidos.* Son aquéllos disconformes con el Plan General, directa o indirectamente, y cuya implantación se prohíbe en determinadas áreas de la ciudad.

Artículo 9.1.8 *Clasificación de los usos según su afección a un régimen de protección pública*

1. Dentro del uso urbanístico residencial se distinguen los siguientes supuestos:

   a) *Viviendas protegidas.* Sometidas a algún régimen de protección pública.

   b) *Viviendas libres.* No sometidas a régimen alguno de protección pública.

2. A todos los efectos el cambio entre los regímenes de vivienda contemplados en el apartado anterior, estará sujeto a las previsiones establecidas en estas Normas para los usos autorizables.

Artículo 9.1.9 *Clasificación de los usos según su consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo*

1. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se distinguen:

   a) *Uso cualificado característico* Es aquel para el que el Plan General destina expresamente un determinado ámbito del suelo urbano o urbanizable; prevé con carácter dominante su implantación en el área de reparto, y asigna el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo de dicha área.

   b) *Uso cualificado no característico* Es aquel para el que el Plan General destina gráfica o numéricamente una determinada zona o extensión del suelo urbano o urbanizable; prevé una intensidad de implantación inferior a la del uso característico del área de reparto en la que la misma se incluya, y asigna un valor relativo, o coeficiente de ponderación, inferior o superior a la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto en función de las características de ésta y del municipio.

   c) *Uso no cualificado* Es aquel que el Plan General permite, en determinadas condiciones, en las distintas clases de suelo por ser autorizable. No interviene en el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

Artículo 9.1.10 *Situación respecto al edificio*

En el interior de una parcela o edificio, un uso o actividad puede encontrarse localizado en las siguientes situaciones:

a) Ocupando todas las plantas (uso exclusivo)

b) Ocupando una o varias plantas del edificio pero sin carácter exclusivo.

c) Ocupando patios de parcela y/o manzanas.

Artículo 9.1.11 *Condiciones generales de los usos compatibles*

1. Son las condiciones a que han de someterse aquellos usos admitidos con tal carácter en las normas zonales correspondientes o en las ordenanzas particulares de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de las que específicamente puedan establecer dichas normas u ordenanzas.

2. La superficie edificable de los usos compatibles en su conjunto, deberá ser inferior al 50 por 100 de la superficie edificable total, excluida la de aquellos usos no computables a efectos de edificabilidad. No obstante, en los usos dotacionales el porcentaje de superficie edificable destinada a usos distintos del calificado por el Plan General, será el indicado para cada clase de uso en los artículos correspondientes.

3. Las Normas Zonales o las ordenanzas específicas del planeamiento de desarrollo determinarán la compatibilidad de usos pormenorizados en base a su situación respecto al edificio.

Artículo 9.1.12 *Actividades compatibles*

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcada en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos, o en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar los gases y vapores que se pudieran producirse mediante chimeneas de características adecuadas.

d) Que las vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

2. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

3. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en lo que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de hundimientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones olores o similares.

Artículo 9.1.13 *Emisión de humos y gases*

Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices de emisión de humos y gases.

a) Indice de ennegrecimiento de Ringlemann en funcionamiento:
- En edificio con viviendas 0
- En edificio sin viviendas 1
- En zona industrial 1,5
- En medio rural 2

b) Indice de ennegrecimiento de Ringlemann en arranque:
- En edificio con viviendas 1
- En edificio sin viviendas 2
- En zona industrial 2,5
- En medio rural 3

c) Indice de emisión de polvo en Kgs/hora:
- En edificio con viviendas 1,5
- En edificio sin viviendas 1,5
- En zona industrial 10

Artículo 9.1.14 *Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas*

1. Las industrias de tratamiento de materiales radiactivos, las instalaciones de reactores y experiencias nucleares, quedan prohibidas en el término municipal.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 9.1.15 *Transmisión de ruido*

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados mediante la red de ponderación A, (LeqdBA), según la Norma UNE 21/314775 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 9.1.15, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

Actividad Colindante	Transmisión máxima (db A) DIA	NOCHE
Industria	70	55
Servicios públicos	65	55
Comercial	65	55
Residencial	55	45
Oficinas	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

Actividad Colindante		Transmisión máxima (db A) DIA	NOCHE
Equipamiento	Sanitario y asis.	25	20
	Cultural y religioso	30	30
	Educativo	40	30
Servicios Terciarios	Hostelero	40	30
	Oficinas	45	--
	Comercial	55	55
	Servicios recreativos	40	40
Residencial	Piezas habitables Excepto cocinas	35	30
	Pasillos, aseos, coc	40	30
	Zonas acceso común	50	35

En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 DB A, al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Artículo 9.1.16 *Vibraciones*

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 9.1.14. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log. 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITES DE VIBRACIONES

LUGAR	VIBRACIÓN
Junto al generador	[illegible]
En el límite del local	[illegible]
Al exterior del local	5

CAPITULO 9.2 USO RESIDENCIAL

Artículo 9.2.1 *Definición y pormenorización*

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 los siguientes usos pormenorizados:

   a) *Clase vivienda.* Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

   Se distinguen dos categorías:

   i) *Vivienda colectiva.* Cuando en cada unidad parcelaria se edifiquen dos o más viviendas agrupadas, con acceso común y sujetas a la Ley de Propiedad Horizontal u otras legislaciones que fueran de aplicación en esta materia.

   Dentro de la vivienda colectiva se distingue el *apartamento o estudio* compuesto como mínimo por estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será en ningún caso superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, ni inferior a veinticinco (25) metros cuadrados. A los efectos del cómputo de su superficie útil no se incluirá como tal la superficie correspondiente a terrazas, balcones, miradores y tendederos ni la proyección horizontal de los espacios de plantas abuhardilladas que tengan una altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

   ii) *Vivienda unifamiliar.* Cuando a cada vivienda corresponda una sola unidad parcelaria.

   No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una (a) donde se situará la vivienda unifamiliar; y otra (b) integrada en una superficie configurada como elemento común de

la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación (a) y la parte restante de la parcela (b) que se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo.

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento diferenciado o de desarrollo.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal en la ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento diferenciado o de desarrollo.

- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad independiente a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

- Las normas zonales o las ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, articularán en su caso condiciones adicionales.

Según el régimen de protección sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal) se distinguen dos tipos:

- *Viviendas protegidas.* Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

- *Viviendas libres* Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

b) *Clase residencia comunitaria.* La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que sin constituir núcleos familiares, se hallan unidos por vínculos de carácter religioso, social o semejante.

Artículo 9.2.2 *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados; en, otro caso les serán de aplicación, complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

3. Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule.

Artículo 9.2.3 *Vivienda exterior*

Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

a) *Higiénicas.* Tener fachada con una longitud superior a tres (3) metros, en la que al menos dos de las piezas de la vivienda, o una si se trata de apartamentos o estudios, y en todo caso, el cuarto de estar, deberán tener un hueco practicable que cumplirá la distancia para luces rectas, con la dimensión que para pieza habitable fijen estas Normas Urbanísticas y que recaiga a:

i) Viales o espacios libres de uso público, bien sea directamente, bien sea a través de patio abierto con las dimensiones que a tal efecto se fijan en estas Normas.

ii) Espacio libre privado conformado como patio de manzana con las dimensiones que a tal efecto se fijan en estas Normas. Deberá existir una franja libre de terreno en toda la longitud de las fachadas a dicho patio, de una anchura continua, que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a (H:2) siendo H la altura de coronación del paramento de dicha fachada, y con un mínimo de seis (6) metros.

b) *De seguridad* Desde todas las viviendas se accederá a un recorrido de evacuación en contacto con un espacio exterior seguro, que reúna las condiciones establecidas por la Normativa de Protección contra Incendios.

Artículo 9.2.4 *Programa de vivienda*

1. A los efectos de lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas la vivienda, salvo en el caso de apartamentos y estudios, deberá tener una superficie útil superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, con un programa que integre al menos las siguientes piezas y elementos: vestíbulo, cocina, estar-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, y un armario ropero.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo los aseos. Los restantes elementos destinados a accesos y servicios (vestíbulos, pasillos, etc...) no tendrán dicha consideración.

3. Las diferentes piezas y elementos deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a) *Pasillos* Elementos por los que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

   b) *Vestíbulo* Elemento inmediato al acceso a la vivienda que tendrá un lado mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

   c) *Tendedero* Dependencia que puede estar situada en la propia vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio y que se utiliza para tender ropa.

   Salvo si existiese tendedero común en cubierta o a patio cerrado, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de un tendedero cubierto y abierto al exterior, con una superficie útil superior o igual a 1,5 m2.

   En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público. No podrá estar integrado en los balcones, balconadas o miradores.

e) Trastero. Pieza no habitable situada en la propia vivienda o fuera de la misma destinada a guardar enseres de la vivienda.

En la categoría de vivienda colectiva la superficie de los trasteros situados fuera de la propia vivienda no computará como superficie edificada siempre que cumplan las siguientes condiciones:

i) Que estén situados en plantas baja, bajo rasante o bajo cubierta.

ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda o apartamento.

iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de diez (10) metros cuadrados.

v) El conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no superarán una superficie equivalente a (2 x nº de trasteros) + Superficie construida del trastero. El exceso sobre esta superficie computará como superficie edificada.

vi) Cada trastero se considerará vinculado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia.

Esta condición, deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad a tenor de lo dispuesto en el art. 307.4 de TRLS.

vii) Las condiciones de protección contra incendios se atendrán a lo dispuesto a tal efecto en las Normas de Protección contra Incendios.

f) Zonas comunitarias. Unicamente para la clase de vivienda en su categoría de colectiva. Se entiende como zonas comunitarias aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá como condición explícita dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

Estos locales constituirán parte de los elementos comunes del edificio y cumplirán las condiciones impuestas por la Normativa de Protección contra Incendios, así como las condiciones establecidas en el artículo 8.7.3 para los locales exteriores.

3. Las distintas piezas de la vivienda tendrán superficies útiles iguales o superiores a las siguientes:

   - Estar: 12 m2.
   - Estar-comedor: 14 m2.
   - Estar-comedor-cocina: 20 m2.
   - Cocina: 6 m2.
   - Cocina-comedor: 8 m2.
   - Dormitorio sencillo: 6 m2.
   - Aseo: 3 m2.
   - Tendedero: 1,5 m2.

   El cuarto de aseo dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. Cuando exista un sólo cuarto de aseo el acceso al mismo no podrá realizarse desde la cocina; si el acceso se dispusiera desde el estar, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta.

Artículo 9.2.5 *Altura libre de piso*

La altura libre mínima de piso en cada vivienda 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.

Artículo 9.2.6 *Dimensiones de los huecos de paso*

1. Toda vivienda dispondrá de al menos una puerta de acceso desde el exterior de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y cinco (195) centímetros de altura y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo, y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 9.2.7 *Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial*

1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho por ciento (8%) de la superficie útil de la pieza. Cuando la iluminación y ventilación de la cocina se produzcan únicamente a través del

tendedero, la superficie de iluminación tendrá como mínimo 2,20 m2. y la de ventilación 0,10 m2.

2. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones etc.., deberá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida o bien mediante ventilación forzada.

3. No podrán instalarse en plantas inferiores a la baja, piezas habitables de una vivienda, salvo en los siguientes casos:

   a) En vivienda unifamiliar, exclusivamente en la planta semisótano, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en esta sección, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con un anchura mínima de doscientos (200) centímetros.

   b) En vivienda colectiva, cuando la cota del pavimento de la pieza esté por encima de la cota de la rasante del terreno en contacto con la fachada en la que se sitúan los huecos de dicha pieza y ésta reúna las condiciones de pieza exterior.

Artículo 9.2.8 *Dotación de aparcamientos*

Los edificios destinados a vivienda unifamiliar o colectiva contarán con una dotación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, salvo que las condiciones particulares de la zona o el planeamiento incorporado, diferenciado o de desarrollo establezcan una dotación superior.

CAPITULO 9.3. USO INDUSTRIAL

Artículo 9.3.1 *Definición y clase*

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y manipulación de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos y audiovisuales, independientemente de cual sea su tecnología.

   En función de su naturaleza y a efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases.

a) *Industria en general.* Que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención, tratamiento o transformación de productos por procesos industriales o artesanales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación tratamiento, guarda o depósito de medios de producción, materias primas y productos en general, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes u otros similares.

Dentro de esta categoría se distingue para su consideración en las condiciones de compatibilidad de usos la siguiente situación:

i) Industria artesanal: Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. La potencia máxima instalada no sobrepasará 10CV.

b) *Talleres de automoción.* Que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, conservar o mantener vehículos automóviles no industriales. Se distinguen dos tipos:

i) Chapa y pintura
ii) Mecánica y electricidad

c) *Servicios empresariales.* Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software, investigación y desarrollo de sistemas informáticos o de otra naturaleza. Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la categoría de Oficinas comunes.

Artículo 9.3.2 *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o a edificios sometidos a reestructuración, total o parcial. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

3. En toda nueva actividad industrial o modificación de la existente incluida en cualquiera de los anexos de la Ley 10/91, de la Comunidad de Madrid sobre Protección del Medio Ambiente, tanto si implica nueva edificación como cualquier otro tipo de obras en los edificios según la regulación establecida en las presentes Normas, su solicitud de licencia deberá someterse al proceso previo de evaluación de impacto o calificación ambiental que corresponda.

Artículo 9.3.3 *Actividades compatibles*

(P.D.C. aprobada 19/1/84, B.O.C.M. 5/5/89)

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan con las condiciones que se señalan en estas normas en lo que se refiere al nivel y control de sus repercusiones ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial, para lo que siempre habrán de tenerse en cuenta las condiciones de tramitación en cuanto a exigencias ambientales.

2. En cualquier caso, las actividades industriales deberán satisfacer las exigencias de la normativa sectorial municipal o supramunicipal aplicable, y, en particular, las contenidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.

Artículo 9.3.4 *Condiciones constructivas*

1. Los edificios, locales o establecimientos destinados a albergar actividades de uso industrial cumplirán con las exigencias constructivas establecidas por la normativa sectorial de ámbito municipal o supramunicipal.

2. En el caso de que varios usos industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre actividades diferentes deberán atenerse, si no existe norma de rango superior, a lo dispuesto en la correspondiente ordenanza municipal.

3. En zonas de uso cualificado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente. Este deberá ser el suficiente para cumplir las condiciones de aislamiento térmico impuestas por la normativa sectorial y, asimismo, deberá ser como mínimo el acústico necesario para cumplir con las exigencias exteriores de la zona en cuanto a niveles sonoros.

Artículo 9.3.5 *Dimensiones de los locales*

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades, quedando expresamente excluida la superficie correspondiente destinada a usos asociados o vinculados a las mismas, como oficinas propias de la industria, exposición y/o, venta de productos producidos por la actividad industrial, aparcamientos de dotación de servicios del edificio y zonas destinadas a carga y descarga.

2. Quedan excluidas, en cuanto al cómputo de dichas superficies, las ocupadas exclusivamente por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas, o al almacenamiento transitorio selectivo de residuos

sólidos urbanos, o hipotéticamente de otros residuos especiales de recogida obligada, así como aquellas destinadas a dotación al servicio del edificio.

3. Los locales destinados a actividades industriales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 9.3.6 *Servicios de aseo*

Todo local contará como mínimo con una pieza de aseo independiente en la que estén instalados un lavabo, un inodoro y una ducha.

En todo caso su dotación y condiciones se ajustarán a la normativa sectorial aplicable. En el caso de tratarse de industrias agrupadas en un mismo edificio, podrán agruparse asimismo dichas dotaciones manteniendo el número y condiciones exigidas por dicha normativa.

Artículo 9.3.7 *Circulación interior*

1. Las escaleras tendrán una anchura igual o superior a un metro veinte (1,20 m.) cumpliéndose en todo caso, las dimensiones establecidas por la normativa sectorial aplicable.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de ciento veinte (120) centímetros.

Artículo 9.3.8 *Ordenación de la carga y la descarga*

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un metro. Para superficies superiores a 700 metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada 500 metros cuadrados más de superficie.

2. En áreas de uso residencial, se permitirá la carga y descarga en las condiciones de insonorización acústica establecidas por la normativa sectorial de ámbito supramunicipal o municipal.

Artículo 9.3.9 *Dotación de aparcamientos*

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida, salvo que se demuestra expresamente que no resulta necesaria.

2. Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento en el interior del establecimiento o en espacio libre de parcelas edificables, de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie del local.

CAPITULO 9.4 USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 9.4.1 Definición y clases

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios a las personas o a las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

   a) *Hospedaje* Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

   A los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, esta clase de uso se regulará por las Normas que rijan la Autorización y Clasificación de los Establecimientos de Hostelería en la Comunidad de Madrid (en la actualidad las contenidas en el decreto 120/1985, de 5 de diciembre). De acuerdo con las mismas se distinguen las siguientes *categorías:*

   i) *Hoteles.* Son aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento, con o sin comedor y otros servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un conjunto, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo. Deberán cumplir, en todo caso, los requisitos técnicos mínimos que establece la referida disposición.

   ii) *Hoteles-apartamentos.* Son hoteles que además de reunir las características anteriores disponen de las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento.

   iii) *Pensiones y casas de huéspedes.* Son aquellos establecimientos que, ofreciendo alojamiento en habitaciones, no alcanzan los niveles exigidos para los hoteles, reuniendo los requisitos señalados en las Normas de Hostelería referidas.

   b) *Oficinas.* Locales en donde se realizan actividades dirigidas fundamentalmente a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizadas básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración pública que se incluyen en el uso dotacional.

Se incluyen en esta categoría los despachos profesionales no domésticos. También incluye esta categoría las oficinas que ofrecen un servicio de venta y que reúnen condiciones semejantes a la clase de uso comercial; no obstante, a efectos de implantación de usos, éstas podrán acogerse al régimen de compatibilidades del pequeño comercio.

c) *Comercial.* Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio, se divide en las siguientes *categorías:*

i) *Pequeño comercio:* Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes, de dimensión no superior a ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios.

ii) *Mediano comercio.* Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos bien sea independientes, con una superficie de venta comprendida entre 120 y 1000 metros cuadrados en comercio alimentario y entre 500 y 2.500 metros cuadrados en comercio no alimentario, o bien sea agrupados con una superficie conjunta inferior a la establecida para grandes superficies comerciales.

iii) *Comercio grande.*

Se considera que un establecimiento comercial constituye un comercio grande cuando concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Que la actividad comercial se desarrolle en establecimientos constituidos por local o locales agrupados, destinados a comercio alimentario, que individualmente o en su conjunto alcancen una extensión superficial superior o igual a 1000 m2. de superficie de venta.

- Que la actividad comercial se desarrolle en establecimientos que, operando bajo una o varias firmas comerciales se destinen a comercio no alimentario y alcancen una extensión superficial superior a 2.500 M2 de superficie de venta.

Las anteriores categorías por la naturaleza de productos que comercializan pueden dividirse en:

- Tipo I Alimentario
- Tipo II No alimentario

un uso comercial en cualquier categoría es *alimentario* cumpliendo todas las condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable.

Con independencia de la anterior clasificación, de acuerdo con el artículo 2 apartado 3 de la Ley 7/1996, de 15 de Enero, de Ordenación del Comercio Minorista, se establece la calificación de **gran establecimiento**. A tenor de lo dispuesto en dicho artículo, tendrá esta consideración, a efectos de las autorizaciones y de lo establecido en la normativa mercantil, los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a los dos mil quinientos (2500) metros cuadrados, y según lo dispuesto en la Orden 3323/1996, de 16 de Abril, de la Consejería de Economía y Empleo de la CAM, por la que se regula el procedimiento para la solicitud de licencia de apertura de grandes establecimientos comerciales, no se admitirá a trámite solicitud de licencia municipal para gran establecimiento, en tanto no se haya concedido la Licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales (LAGEC) de competencia autonómica, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria de dicha Orden.

Los nuevos desarrollos comerciales respetarán el contenido de la normativa vigente en esta materia, en la actualidad la Orden 3323/96 de 16 de abril y 6520/95 de 28 de noviembre de la Comunidad de Madrid, por las que se regula el procedimiento para la solicitud de Licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales, una vez se disponga de la definición de los proyectos en cuestión. En todo caso, los parámetros de decisión por parte de los organos correspondientes de la Comunidad de Madrid serán los previstos en la Ley 7/96 de Ordenación del Comercio Minorista y en la Orden 3323/96, en particular:

1. Limitación de los nuevos desarrollos comerciales entre el Cinturón M-50 y un radio de equidistancia de 25 Km a superficies de ventas no superiores a 10.000 m2.

2. Nuevas implantaciones comerciales condicionadas a futuros crecimientos residenciales de magnitud y crecimiento equilibrado, como complemento al abastecimiento de la nueva población.

3. Valoración del efecto generado por la propuesta sobre el pequeño y mediano comercio local, favoreciendo aquellas implantaciones que faciliten y posibiliten su integración física, como fórmula de modernización y especialización.

d) *Servicios recreativos*. Locales en donde se realizan actividades con fines recreativos, de ocio, de relación social etc.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, en su caso, esta clase de uso, en función de las

características específicas de la actividad y su diferente incidencia urbana, se divide en las siguientes categorías:

i) *Salas de reunión.* Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada 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.

ii) *Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.* Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos: bares, restaurantes, cafeterías etc.

iii) *Espectáculos.* Se incluyen en esta categoría de servicios recreativos los establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho (cine, circos estables, teatros privados, etc.) es decir, aquellos en los que se configuran ámbitos diferenciados entre actor y espectador.

Las anteriores *categorías* de la clase de *servicios recreativos,* por su diferente impacto urbano se dividen en los *tipos* siguientes en función del aforo permisible:

o	Tipo I		Aforo <	50 personas
o	Tipo II	50 <	Aforo <	300 personas
o	Tipo III	300 <	Aforo <	700 personas
o	Tipo IV	700 <	Aforo <	1500 personas
o	Tipo V		Aforo >	1500 personas

e) *Otros servicios terciarios.* Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales o en general, sanitario o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio.

Artículo 9.4.2 *Aplicación*

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales resultantes de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

SECCION 1ª CONDICIONES DEL HOSPEDAJE

Artículo 9.4.3 *Condiciones particulares*

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente para la Autorización y Clasificación de los Establecimientos de Hostelería en la Comunidad de Madrid - Decreto 120/1985, de 5 de diciembre, de la CAM.

SECCION 2ª CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Artículo 9.4.4 *Dimensiones*

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

Artículo 9.4.5 *Accesos interiores*

Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento veinte (120) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 9.4.6 *Escaleras*

El número de escaleras entre cada dos pisos 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, debiéndose ubicar en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 9.4.7 *Ascensores*

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos, se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto resuelva la movilidad prevista en el edificio.

Artículo 9.4.8 *Altura libre de pisos*

La altura libre de pisos, en edificios de uso exclusivo, será de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo contada desde la cara superior del pavimento a la cara inferior del techo o falso techo. En los edificios con otros usos, será la que señale la norma zonal o la ordenanza del planeamiento de desarrollo en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros, como mínimo, para las plantas bajas o semisótano.

Artículo 9.4.9 *Aseos*

1. Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o de ventilación natural conducida.

2. Supletoriamente, los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios. Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo por sexo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos.

3. No obstante un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización pueda justificar distintas dotaciones.

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

5. En los edificios donde se instalen varias firmas los locales podrán agrupar los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total del conjunto de los locales.

SECCION 3ª CONDICIONES DEL COMERCIO

Artículo 9.4.10 *Dimensiones*

1. 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, si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; 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, así como, en el caso de los locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a dichos locales.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de diez (10) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Artículo 9.4.11 *Acceso y circulación interior*

1. Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el

portal o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.

2. En los locales comerciales de la categoría i), definida en el art. 9.4.1 apartado 2c), los recorridos accesibles públicos tendrán la anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

3. En los locales de categoría ii) e iii), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas y escaleras con una anchura igual que el resto del recorrido.

4. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3 metros.

Artículo 9.4.12 *Escaleras*

1. El número de escaleras vendrá fijado por la normativa sectorial aplicable.

2. Supletoriamente 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, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 9.4.13 *Ascensores*

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

Artículo 9.4.14 *Altura libre de pisos*

1. En obras de nueva edificación, reestructuración y en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, la altura libre en edificios de uso exclusivo, será de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. Dicha altura se medirá entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del techo o falso techo.

2. En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será la establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio respetando los mínimos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 9.4.15 *Aseos*

1. Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o de ventilación natural conducida.

2. Supletoriamente, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo por sexo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos.

3. No obstante un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización pueda justificar distintas dotaciones.

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

5. Los locales comerciales, podrán agrupar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 9.4.16 *Almacenaje de productos comerciales*

1. Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda, para la guarda o conservación debidamente acondicionados y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

2. Supletoriamente la superficie mínima de dicho almacén será el 10 por 100 de la superficie edificada en comercio no alimentario y del 10 por 100 de la superficie de venta en el comercio alimentario, con una dimensión mínima de (3) metros cuadrados en cualquier caso.

3. No computará como superficie edificable la que se destine a almacenes de locales comerciales siempre y cuando se sitúen en planta sótano.

Artículo 9.4.17 *Grandes superficies comerciales*

La implantación de grandes superficies comerciales, requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria.

En dicho estudio habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

a) Características de la actividad, especificando:

- Intensidad de la actividad.
- Modalidad de la explotación.
- Diversidad de los productos comercializados

b) Definición de superficie de venta y consecuentemente, de la relación entre superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial.

c) Determinación de las dotaciones de aparcamientos al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrán en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

SECCION 4ª CONDICIONES DE LOS SERVICIOS RECREATIVOS

Artículo 9.4.18 *Condiciones de aplicación*

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial supramunicipal o municipal aplicable y, en particular, la establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y así como la Normativa de Protección de Incendios.

Artículo 9.4.19 *Altura libre*

Se ajustará a la normativa aplicable.

Artículo 9.4.20 *Aseos*

1. Se cumplirán las condiciones establecidas en la normativa sectorial municipal o supramunicipal aplicable.

2. Supletoriamente se consideran aplicables las mismas condiciones que para la clase de uso de comercio.

3. Los locales que se destinen a actividades de la categoría de uso establecimientos para consumo de bebidas y comidas, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados una para cada sexo.

Artículo 9.4.21 *Informe previo de incidencia ambiental*

Para la implantación de actividades comprendidas en esta clase de uso para los tipos II, III y IV podrá el Ayuntamiento, en su caso, exigir en determinadas normas zonales, un informe previo de incidencia ambiental del órgano municipal competente donde se determine la oportunidad de su posible implantación.

SECCION 5ª DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Artículo 9.4.22 *Dotación de plazas de aparcamiento en el uso de servicios terciarios de hospedaje*

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones o 50 metros cuadrados de superficie edificada.

2. Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en el anterior apartado, todo local de hospedaje en las categorías de hoteles/apartamento, en el ámbito exterior al Casco Rural (APD 9) dispondrán al menos de una plaza para carga y descarga.

Artículo 9.4.23 *Dotación de plazas de aparcamiento en el uso de servicios terciarios de oficinas*

1. En el ámbito del Casco Rural (APD 9), se dispondrá una dotación máxima de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación.

2. En el ámbito del suelo urbano, exceptuando el Casco Rural (APD 9) se dispondrá una dotación obligatoria de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación.

3. En resto del Municipio, se dispondrá una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación.

Artículo 9.4.24 *Dotación de plazas de aparcamiento en el uso de servicios terciarios de comercio*

1. En el ámbito del Casco Rural (APD 9) no será exigible la dotación de aparcamiento.

3. En el resto del municipio se dispondrá una dotación mínima de 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie de venta, salvo que se trate de locales comerciales en planta baja de edificios de uso residencial.

4. La dotación de aparcamiento para grandes superficies comerciales será de una plaza cada (50) metros cuadrados de superficie de venta no alimentaria y 1 plaza cada (25) metros cuadrados de superficie de venta alimentaria.

5. En cualquier caso, si la superficie de venta dedicada a alimentación supera los 400 metros cuadrados, dicha superficie tendrá una dotación dos veces superior a la establecida con carácter general, siendo la dotación total de plazas la suma de las correspondientes a superficie alimentaria y no alimentaria.

Artículo 9.4.23 *Dotación de aparcamiento en el uso de servicios terciarios recreativos*

1. La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de comercio.

2. En aquellos casos en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación anterior al menos en 1 plaza con 25 personas de capacidad, en todo el municipio a excepción del ámbito del Casco Rural (APD).

CAPITULO 9.5. USO DE DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 9.5.1 *Definición y clases*

1. *El uso global de dotaciones y servicios* comprende los usos destinados a proporcionar a los ciudadanos las prestaciones sociales necesarias para su desarrollo integral y su bienestar, suministrando los servicios públicos propios de la vida urbana, así como procurando el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético 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* de dotaciones y servicios:

a) *Zonas verdes.* Corresponde a los espacios abiertos y sin edificar acondicionados para satisfacer en general las necesidades de salubridad urbana y en particular las de reposo y esparcimiento de la población.

b) *Deportivo.* Espacios destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo y ocio, el deporte de élite o alto rendimiento, la educación física y la exhibición de especialidades deportivas.

c) *Equipamiento.* Cuando las dotaciones están destinadas a procurar a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios en establecimientos o instalaciones adecuadas al tipo de prestación a realizar.

d) *Servicios públicos y Administración Pública.* Los primeros corresponden a actividades destinadas a dotar a la población de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas a los mismos. En los servicios *de la administración Pública* están comprendidos los destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de su gestión en todos sus niveles.

e) *Servicios infraestructurales*. Corresponde a los espacios reservados para la implantación de instalaciones y servicios destinados al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos y a la implantación de cualquier tipo de red que requiera la utilización de suelo público.

f) *Red viaria*. Este uso dotacional comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

g) *Servicios de transporte*. Corresponde a los espacios reservados o desplazamiento de determinados vehículos de transporte colectivos y de mercancías, incluido el requerido para el acceso de las personas o los mismos ó para efectuar las operaciones de rotura de carga y demás labores auxiliares.

Artículo 9.5.2 *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan para el *uso de servicios y dotaciones* en cualquiera de sus clases serán de aplicación en las parcelas así calificadas por el planeamiento y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General así como a los edificios de uso exclusivo destinados anteriormente o que puedan destinarse en el futuro a ese uso, con independencia de la calificación urbanística del suelo.

2. Estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas dotaciones y actividades equiparables a las mismas.

3. Serán en todo caso de aplicación las condiciones de accesibilidad y uso establecidas por la Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectócnicas de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 9.5.3 *Alcance de la calificación dotacional de dotaciones y servicios*

1. *El uso de dotaciones y servicios*, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está además concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

2. La flexibilidad del sistema de servicios y dotaciones se articula mediante una regulación de cambios de uso sujeta a los siguientes criterios:

a) En las parcelas calificadas de *deportivo*, podrán disponerse las *clases de uso dotacionales de deportivo y zona verde*.

(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

b) En las parcelas calificadas de *equipamiento*, podrán disponerse las *clases de uso dotacionales de equipamiento, deportivo y zona verde.*

c) En las parcelas calificadas de *servicios públicos y de la Administración Pública* podrán disponerse las *clases de uso dotacionales de servicios públicos y Administración Pública, Equipamiento, Deportivo y Zona Verde.*

3. Los criterios señalados en el epígrafe anterior se entenderán supeditados a la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales.

Artículo 9.5.4 *Condiciones específicas*

1. Cuando por las características propias de la edificación en cada una de las clases de uso de servicios y dotaciones resulten inadecuadas las condiciones de edificación establecidas con carácter general en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En todo caso, deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad.

2. Cuando la edificación se sujete a las condiciones establecidas por norma zonal se cumplirán, además, las condiciones siguientes:

   a) Si la edificación se une a las medianerías de las edificaciones colindantes, deberán alcanzar las alturas de cornisa respectiva. En caso de que alguna de ellas supere las cuatro plantas de altura, la nueva edificación podrá dejar diáfana la planta baja, que servirá como espacio de espera o recepción cubierto.

   b) Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuera de aplicación en la zona para patios, en cuyo caso las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes deberán acondicionarse con cargo a los promotores de la dotación.

3. En suelo urbanizable o en suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo, se procurará localizar las dotaciones en situaciones de centralidad, cercanos e intercalados entre el resto de los usos y creando sistemas e itinerarios que les den continuidad y que eviten una marginación o situación periférica.

SECCION 1ª USO DOTACIONAL ZONA VERDE

Artículo 9.5.5 *Categorías*

1. El uso dotacional de zonas verdes se desglosa en las siguientes *categorías*, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:

a) Zonas verdes de caracter local comprende los espacios ajardinados o las áreas estanciales incluidos dentro del tejido urbano y destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

b) Zonas verdes del Sistema General. Son aquellas que por su situación, tamaño y demás características tienen como ámbito de influencia y servicio el conjunto de la ciudad. Dentro de ellas se distinguen dos categorías:

i) Parque urbano. (PU).

ii) Parque metropolitano. (PM).

Artículo 9.5.6 *Ambito*

Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso, aunque, a tales efectos, se representa en la documentación gráfica del Plan General como *Zona Verde Local o Zona Verde del Sistema General* (Parque Urbano y Parque Metropolitano).

Artículo 9.5.7 *Alcance de la calificación de zona verde*

1. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiera.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes así como instalaciones provisionales.

3. El uso de vehículos a motor dentro de las zonas verdes será exclusivamente para el mantenimiento del parque y de las instalaciones que en él haya.

Artículo 9.5.8 *Condiciones particulares de las zonas verdes locales*

1. En suelo urbanizable la superficie mínima de la zona verde para ser computable como tal será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro; en suelo urbano, la superficie mínima será de 500 metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de 20 metros de diámetro.

2. El diseño tenderá a dar prioridad, en el escalón más básico, a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y de juego.

3. Bajo las zonas verdes y demás espacios libres de uso público podrá autorizarse la construcción de garajes aparcamientos igualmente de uso público gestionados directamente por la administración o mediante concesión administrativa.

4. Las zonas verdes del sistema general (Parque urbano y Parque metropolitano) cuya superficie en un ámbito contínuo sea superior a 5.000 metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del 10 por 100 de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

5. Las zonas verdes de sistema general cuya superficie en un ámbito continuo sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, equipamiento de [redacted]l singular de tipo cultural y educativo (actividades de investigación y de instrucci[redacted] la población sobre las características propias del parque) y terciario (servicios recreativos).

La ocupación de suelo por dichos usos autorizables podrá alcanzar como máximo el 20 por 100 de la superficie total del ámbito. La ocupación de las instalaciones o edificaciones cubiertas tendrá un máximo del 1 por 100 de su superficie y una edificabilidad máxima de 0,02 m2/m2.

En todo caso, la implantación de los usos autorizables requerirán informe de los organismos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales existentes en la zona.

6. En los Parques Metropolitanos (PM) cuyo ámbito continuo sea superior a 5 hectareas será necesaria la dotación de aparcamiento al servicio del parque y de los equipamientos que en él se emplacen, y su localización se planteará en relación con las vías de acceso más importantes en una zona de protección del parque y del mismo.

SECCION 2ª USO DEPORTIVO

Artículo 9.5.9 *Ambito*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso deportivo serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representa en la documentación gráfica del Plan General como *Deportivo, público o privado (PR)*, distinguiéndose, según el ámbito de influencia, el deportivo de carácter local y el perteneciente a los sistemas generales.

Artículo 9.5.10 *Compatibilidad de los usos no cualificados*

1. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse alternativamente en su totalidad o en parte al uso de zonas verdes.

2. En las parcelas para uso deportivo, podrán disponerse como usos compatibles el *dotacional en su clase de equipamiento* y el *uso de servicios terciario* en cualquiera de sus clases, en las condiciones que se detallan en los puntos siguientes:

   a) La superficie edificable de los usos compatibles no podrá exceder el veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total asignada a la parcela deportiva.

   b) El uso de servicios terciarios no podrá superar en conjunto el diez por ciento (10%) de la edificabilidad total asignada a la parcela.

3. Para la instalación de los usos compatibles será preceptiva la emisión de informe técnico por el órgano municipal competente, donde se justifique el cumplimiento de las determinaciones establecidas para dichos usos por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 9.5.11 *Condiciones de ocupación y edificabilidad*

1. La edificación en el suelo calificado de *Deportivo*, se ajustará a las siguientes condiciones, dependientes del tamaño de la parcela:

SUPERFICIE PARCELA (HA)	OCUPACIÓN % m2/m2	EDIFICABILIDAD
Hasta **1** Ha.	**60%**	**1,00**
1-5 Ha.	**40%**	**0,70**
5-10 Ha.	**30%**	**0,5**
> **10** Ha.	**15%**	**0,15**

2. En caso de no sujetarse al resto de las condiciones que para la edificación se establecen en la Norma Zonal EA en su grado 2º, deberá redactarse el oportuno Estudio de Detalle.

SECCION 3ª USO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 9.5.12 *Ambito*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como *Equipamiento público o privado (PR)* y comprenden las instalaciones destinadas a impartir enseñanza en cualquiera de sus niveles, así como a otros fines tales como cultural, sanitario, bienestar social y religioso, u otros análogos.

2. Formando parte de los sistemas generales, el Plan General distingue los siguientes equipamientos:

   i) Hospital

   ii) Universidad

   iii) Cementerio

   iv) Servicios culturales

La ordenación y edificación del suelo calificado como sistema general de Universidad y Cementerio deberá ser objeto de sendos Planes Especiales.

Artículo 9.5.13 *Alcance de la calificación de equipamiento*

1. Las actividades comprendidas dentro del uso de equipamiento local son intercambiables entre sí, si bien en sustitución de dotaciones existentes, será exigible informe previo por el órgano competente de la falta de necesidad del mismo o de la mayor urgencia del uso modificado, en función de las demandas del ámbito de implantación correspondiente.

2. La autorización de una actividad en sustitución de dotaciones existentes en parcelas calificadas de *Equipamiento privado (PR)*, deberá realizarse de acuerdo con la siguiente tramitación:

a) Informe favorable del organismo sectorial competente en la nueva actividad que se pretende implantar.

b) Informe del órgano municipal competente en el que se justifique la no necesidad de la dotación que se propone sustituir o el interés socio-urbanístico del nuevo equipamiento.

Artículo 9.5.14 *Compatibilidad de usos*

1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse alternativamente en su totalidad o en parte a los usos deportivo y zonas verdes.

2. En las parcelas para uso de equipamiento podrán disponerse como usos compatibles el *Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Servicios Públicos y Servicios de la Administración Pública*, en cualquiera de sus clases, en las siguientes condiciones:

   a) La suma de las edificabilidades de los usos compatibles no podrá exceder el veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total asignada a la parcela de equipamiento.

   b) Para la instalación de los usos compatibles, será preceptiva emisión de informe técnico donde se justifique el cumplimiento de las determinaciones establecidas para dichos usos por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 9.5.15 *Regulación*

1. La superficie máxima edificable en las parcelas calificadas de equipamiento será el resultado de multiplicar el coeficiente 1,5 metros cuadrados a cada metro cuadrado de parcela (1,5 m2/m2)

2. La edificación se sujetará a las condiciones establecidas en la norma zonal EA en su grado 2º, debiendo en otro caso redactarse el oportuno Estudio de Detalle.

Artículo 9.5.16. *Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a equipamientos*

1. Se admite la ampliación de edificios existentes que a la entrada en vigor del Plan General estuviesen destinados a equipamientos y hayan sido calificados como tales.

2. La edificación se ajustará a las siguientes condiciones:

a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios (2:3) de la superficie de parcela edificable.

b) La altura máxima de la edificación no podrá rebasar cuatro (4) plantas ni mil quinientos (1.500) centímetros, medidos desde la cota de referencia de la planta baja.

c) La nueva edificación deberá guardar un retranqueo respecto al lindero frontal de la parcela igual o superior a cinco (5) metros, excepto si el edificio objeto de ampliación se encuentra situado en la alineación oficial o guarda un retranqueo inferior, en cuyo caso la ampliación podrá igualar su plano de fachada con el edificio existente.

d) La nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual o superior a H:2, siendo H el valor de la altura de coronación correspondiente. Como valor mínimo de la separación se tomará en todo caso, tres (3) metros.

e) Cuando en las parcelas colindantes existan edificaciones medianeras, la nueva construcción podrá adosarse al lindero común en una longitud igual a la de aquellas edificaciones, dimensión que podrá ser superada, si media acuerdo con el propietario de la finca colindante.

f) No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que la ampliación se vincule a la aplicación de medidas correctoras.

g) Estas ampliaciones deberán destinarse a iguales usos que los que se desarrollan en el edificio original o a usos compatibles admitidos para el uso dotacional considerado.

h) En cualquier caso la edificabilidad total resultante no sobrepasará una edificabilidad neta de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado en parcelas de superficie menor o igual de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados y uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado en parcelas de superficie igual o mayor de dos mil quinientos (2.500)metros cuadrados.

i) Los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento que en el momento de aprobación de la presente Revisión del Plan General tuvieran ya una superficie edificable igual o superior a la indicada en el apartado precedente (h), podrán ampliarse hasta alcanzar un máximo del diez

por ciento (10%) por encima de la superficie edificable existente, mediante la tramitación de ~~Estudio de~~ Detalle.

SECCION 4ª USO DE SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACIÓN PUBLICA

Artículo 9.5.17 *Definición*

1. El uso de servicios públicos y Administración Pública comprende actividades tales como: Mantenimiento y limpieza de la ciudad, Instalaciones de suministro de combustible para vehículos, Seguridad y protección ciudadana, Servicios de Correos, Abastecimiento Alimentario, Defensa y justicia, Recintos feriales, Servicios funerarios, así como otros servicios públicos o de la Administración análogos a los antedichos.

Artículo 9.5.18 *Ambito y uso cualificado*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como *Servicios públicos y Administración Pública.*

Artículo 9.5.19 *Alcance de la calificación*

En las parcelas calificadas de servicios públicos y administración pública podrá disponerse cualquiera de las actividades enunciadas en el artículo 9.5.17, salvo:

La categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos que sólo podrán implantarse en las ubicaciones previstas específicamente en el Plan General, o en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 9.5.20 *Compatibilidad de usos*

Las parcelas calificadas de servicios públicas podrán destinarse alternativamente al uso de equipamiento.

Artículo 9.5.21 *Regulación*

1. Las condiciones de edificación de las parcelas calificadas como servicios públicos y administración pública, salvo las instalaciones de suministro de combustible de vehículos, serán las contenidas en las presentes normas para el uso dotacional de Equipamiento.

Artículo 9.5.22 *Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos*

1. Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

   i) *Emplazamiento.* Se ubicarán en las localizaciones que expresamente se determinen en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo.

   ii) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.

   iii) *Edificabilidad.* La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados, 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado y 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.

CAPITULO 9.6. USO DE GARAJE APARCAMIENTO

Artículo 9.6.1 *Definición*

Se considera garaje aparcamiento a cualquier local cerrado y cubierto en donde se estacionen más de cuatro vehículos. La consideración de este uso se efectúa con independencia y sin perjuicio de la calificación urbanística o uso pormenorizado de la parcela ó inmueble en donde el mismo se ubique, limitándose los efectos de tal consideración a la regulación diferenciada que se establece en el presente capítulo para los locales susodichos.

Artículo 9.6.2 *Clasificación*

A efectos de la clasificación de los garajes aparcamientos se establecen las siguientes divisiones:

- Garaje aparcamiento de uso privado
- Garaje estacionamiento de uso público, en donde el estacionamiento del vehículo sea temporal.

Artículo 9.6.3 *Superficie mínima*

La superficie mínima obligatoria será de veinte metros cuadrados por plaza (20 m2.) referida a la superficie total del garaje aparcamiento.

Artículo 9.6.4 *Altura*

La altura libre del garaje aparcamiento será de doscientos cuarenta centímetros (2,40 m.), en cualquier punto del mismo. No obstante, se admitirá una disminución máxima de treinta centímetros (30 cms.) por la instalación de los conductos de ventilación.

Artículo 9.6.5 *Dimensiones de plazas de aparcamiento*

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de cuatro metros cincuenta centímetros por dos metros veinte centímetros (4,50 m. x 2,20 m.) para disposición en batería y de cinco metros cincuenta centímetros por dos metros cincuenta centímetros (5,50 m. x 2,50 m.) para disposición en línea . Dichas dimensiones serán libres entre ejes.

En caso de existir columnas (pilares, bajantes, etc.) las dimensiones interiores podrán disminuirse en veinte centímetros (20 cms.) en un solo lado de la plaza.

Cuando el número de plazas aparcamiento sea superior a cien (100), existirá un porcentaje del quince por ciento (15%) de plazas grandes con dimensiones mínimas de cinco metros por dos metros y cincuenta centímetros (5 m. x 2,50 m.) para disposición en batería y de seis metros por dos metros y cincuenta centímetros (6 m. x 2,50 m.) para disposición en línea..

Si el número de plazas de aparcamiento es inferior a cien (100), el porcentaje de plazas grandes será del diez por ciento (10%) con dimensiones mínimas de cinco metros por dos metros cincuenta centímetros (5 m. x 2,50 m.) para disposición en batería y de seis metros por dos metros y cincuenta centímetros (6 m. x 2,50 m.) para disposición en línea.

En aquellas plazas de aparcamiento, así como en los pasillos de circulación, en donde existan conducciones de servicio (desagües, etc.), se instalará una protección metálica y pintada de las mismas, hasta una altura de un metro (1 m.).

Artículo 9.6.6 *Usos autorizables*

Como norma general no se autorizarán dentro de los garajes aparcamientos ningún uso distinto al de estacionamiento de vehículos.

Artículo 9.6.7 *Accesos de vehículos*

Los accesos para vehículos dispondrán en el exterior de un espacio mínimo de cinco metros (5 m.) de largo por el ancho que corresponda, según el tipo de acceso, en donde no se ejercerá ninguna actividad.

La entrada del aparcamiento, no provocará rebaje en las aceras, disponiéndose de bordillos de inglete en los encuentros con los pasos peatonales.

Las puertas de acceso de vehículos al garaje aparcamiento, tendrá la misma altura que la planta del garaje y dispondrá de accionamiento manual para cuando falte el suministro de energía o por fallo o avería de la misma. El sistema de accionamiento manual será accionado sin ningún tipo de herramientas, a fin de garantizar la apertura de la misma, en caso de emergencia, en el menor tiempo posible.

Con independencia de los sistemas de protección automática, apertura y cierre de las puertas de acceso, se dispondrá de un pulsador de parada de emergencia ubicado en el interior y próximo a la puerta.

Los accesos para vehículos tendrán las siguientes dimensiones mínimas dependiendo del tipo de acceso.

a) Horizontal.- Tres metros y cincuenta centímetros (3,5 m.) de ancho, para accesos de un (1) solo sentido de circulación.

- Seis metros (6 m.) de ancho, para accesos de dos (2) sentidos de circulación.

b) Rampa recta.-Tres metros y cincuenta centímetros (3,5 m.) de ancho, para accesos de un (1) solo sentido de circulación.

- Seis metros (6 m.) de ancho, para accesos de dos (2) sentidos de circulación.
- La pendiente máxima será de dieciseis por ciento (16%) en ambos casos.

c) Rampa curva.- Cuatro metros (4 m.) de ancho para acceso de un (1) solo sentido de circulación.

- Seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.) de ancho para accesos de dos (2) sentidos de circulación.
- La pendiente máxima será del doce por ciento (12%) de ambos casos.
- El radio mínimo de giro será de seis metros (6 m.) medidos en el eje de la rampa.

En las rampas bidireccionales de desarrollo rectilineo o curvo se establecerán semáforos tanto para el acceso al garaje como para la salida.

El número de accesos de vehículos dependerá de la superficie del garaje aparcamiento, estableciéndose una superficie máxima de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2.) para cada uno de los accesos de vehículos.

El ancho mínimo de los pasillos de circulación dentro del garaje aparcamiento será de seis metros (6 m.), medidos en el punto más desfavorable (entre las caras exteriores de pilares u otros elementos, bordes exteriores de líneas de delimitación de plazas, etc.) debiendo de contar con el sobreancho necesario en los cambios de sentido de circulación.

Artículo 9.6.8 *Accesos de peatones*

Los accesos para peatones tendrán las siguientes características.

a) *Escalera.* En el caso de garajes privados, el ancho mínimo de las escaleras de acceso al garaje será de un metro (1 m.); si el garaje-aparcamiento es público dicho ancho mínimo será de un metro y veinte centímetros (1,20 m.).

b) *Número de accesos.* El número de accesos de peatones, vendrá determinado por la superficie y el dimensionamiento de las vías de evacuación del garaje. A estos efectos el área máxima servida por cada escalera no será superior a dos mil quinientos (2.500 m2.), si el garaje aparcamiento es privado y de 2.000 m2. si es público.

Para superficies de garajes superiores a trescientos metros cuadrados (300 m2.) el acceso de peatones se establecerá a través de un vestíbulo estanco, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.6.8. Para superficies inferiores a trescientos metros cuadrados (300 m2.) se podrá autorizar el acceso de peatones a través de la rampa de vehículos, siempre que se disponga de una diferencia de nivel de quince centímetros (15 cm.) entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de noventa centímetros (90 cm.) mediante bordillo de hormigón o similar y barrera metálica de protección, con una altura mínima de noventa centímetros (90 cm.). En este caso, la puerta de acceso de peatones será independiente de la de acceso de vehículos.

Como norma general de aplicación, no existirá ninguna plaza de garaje que diste más de cincuenta (50) metros de una escalera o vía de evacuación. A estos efectos se podrá considerar la rampa de vehículos como medio de evacuación, siempre que se disponga de un acera para peatones de un (1) metro de ancho y de una puerta de acceso de peatones exclusiva para este uso, según lo dispuesto en el artículo 9.6.8.

Cuando la ubicación del garaje aparcamiento se efectúa en edificio de viviendas se establecerán como mínimo dos accesos de peatones independientes, de los cuales uno de ellos será independiente al portal de la finca.

Artículo 9.6.9 *Ventilación*

A los efectos de determinar los sistemas de ventilación de los garajes aparcamientos, se establecerán dos grupos:

1. Garajes aparcamientos situados en planta baja o semisótano o superiores a la baja, con fachadas al exterior.

2. Garajes aparcamientos situados en planta(s) sótano(s).

   Para los garajes aparcamiento incluidos en el primer grupo, la ventilación natural se establecerá en base a un metro cuadrado (1 m2.) por cada doscientos metros cuadrados (200 m2.) de superficie total del garaje.

   En dicho cómputo no se incluirá la superficie de las puertas de acceso. En este caso, las aperturas de ventilación deberán ser permanentes y su distribución se efectuará en el perímetro del mismo y distribuidas proporcionalmente a la superficie del garaje.

Para los garajes aparcamientos incluidos en el segundo grupo, la ventilación natural y/o la salida de humos estará basada en los dos puntos siguientes:

1. Huecos de ventilación natural en base a un metro cuadrado (1 m2.) por cada doscientos metros cuadrados de superficie total del garaje. En este cómputo, no se incluirá la superficie de las puertas de acceso. Los huecos de ventilación natural serán permanentes y distribuidos proporcionalmente en toda la superficie del garaje. Cada una de las plantas sótano tendrá ventilación independiente.

2. Instalación de ventilación forzada basada en una renovación de aire mínima garantizada de seis (6) renovaciones por hora, conforme al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas ó Peligrosas, o bien quince metros cúbicos a la hora por cada metro cuadrado (15 m3/h.m2), conforme al Reglamento Eléctrico de Baja Tensión, con doble suministro de energía a fin de garantizar la continuidad de funcionamiento de los equipos de ventilación forzada, entre otras instalaciones. En ambos casos se entenderá que se refiere a la superficie total del mismo, incluida la equivalente a las rampas de acceso.

El número de equipos de extracción, será de dos unidades (2 ud.) como mínimo y por planta, con una potencia nominal unitaria, superior al cincuenta por ciento (50%) de la potencia proyectada en conjunto.

Con independencia de la superficie del garaje, número de plazas, etc. los equipos electromecánicos de ventilación forzada se instalarán necesariamente en cuarto único y exclusivo para ese uso, con las dimensiones suficientes y acceso al mismo a través de vestíbulo estanco, quedando por tanto prohibida su colocación suspendida del techo del garaje.

La instalación de los conductos de ventilación forzada se efectuará en base a una distribución lo más homogénea posible, disponiéndose de al menos dos (2) rejillas de extracción por cada cuadrado de quince metros por quince metros (15 m. x 15 m.) en que idealmente pueda ser dividido el garaje.

Las emisiones de humos y gases procedentes de la extracción de la ventilación forzada se efectuará de modo diferente dependiendo de las siguientes situaciones:

a) La ubicación de la salida de humos y gases se efectúa a través de un edificio de viviendas.

b) La ubicación de la salida de humos y gases se efectúa en una plaza por espacio abierto.

En el primer caso, la salida de humos y gases estará construida con materiales resistentes a un fuego tipo de 180 minutos y canalizada por conducciones metálicas, que desemboque en la cubierta del edificio a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.), de la cota más alta del edificio, en un radio de acción de quince metros (15 m.) de la misma.

En el segundo caso, cuando la salida de humos y gases se efectúa en una plaza pública o espacio de recreo, deberá de cumplir con las siguientes condiciones:

- La altura mínima de las rejillas de salida será de tres metros (3 m.).
- Existirá una separación mínima de quince metros (15 m.) a cualquier edificio colindante.
- Existirá una protección en un perímetro mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2,50 cm.), alrededor de la salida de aire viciado.

- La ejecución de la chimenea y sus protecciones se efectuará con la valoración de las condiciones estéticas del entorno, contando con los elementos suficientes de protección.

Artículo 9.6.10 *Detección de monóxido de carbono*

Las instalaciones de monóxido de carbono serán exigibles para cualquier garaje aparcamiento situado por debajo de la rasante de la calle y con independencia de la superficie del mismo. Las instalaciones de detección de monóxido de carbono estarán formadas por:

a) Una central de detección, con los elementos necesarios para su funcionamiento: mando sobre los sistemas de extracción, alarmas, campos de regulación, indicadores, baterías, etc.

b) Detectores de monóxido de carbono homologados. Estos detectores se instalarán en base a una unidad (1 ud) por cada trescientos metros cuadrados (300 m2.) o fracción de superficie colocados entre un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) y dos metros (2 m.) del suelo.

c) Sistema de actuación sobre los equipos de extracción y ventilación forzada.

La instalación de detección de monóxido de carbono contará con su correspondiente certificado de homologación.

Artículo 9.6.11 *Protección y extinción de incendios*

Las unidades de protección y extinción de incendios en los garajes aparcamientos estarán basados en los siguientes puntos:

Estructuración.- La estructuración del garaje aparcamiento estará realizada con elementos que garanticen una resistencia al fuego mínimo de 180 minutos. Las distintas zonas de compartimentación del local cumplirán con la resistencia al fuego mínima, según se refleja en la N.B.E. CPI-96.

Extintores.- Se instalarán extintores con independencia de la superficie del garaje aparcamiento en base a la proporción de una unidad (1 ud.) por cada cien metros cuadrados (100 m2.) o fracción de superficie del número total de extintores a instalar. El sesenta por ciento (60%),, será de polvo seco polivalente de doce decímetros cúbicos (12 dm3.) de capacidad mínima, y el cuarenta por ciento (40%) será de agua presurizada de diez litros (10 l.).

Estarán situados en sitios bien visibles y colocados a una altura mínima de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) del suelo.

Bocas de incendio.- Se instalarán bocas de incendio de tipo reglamentario conforme a la NBE, CPI-96, en base a la proporción de una unidad (1 ud.) por cada quinientos metros cuadrados (500 m2.) o fracción de superficie; siempre que quede cubierta toda la superficie del garaje aparcamiento bajo el radio de acción de las mismas, considerándose un radio de

acción de quince metros (15 mts.), por cada boca de incendios instalada.

Se instalarán preferentemente junto a las puertas de acceso de peatones de vehículos.

La instalación de bocas contra incendios será obligatoria a partir de superficies mayores de doscientos metros cuadrados (200 m2.).

La red de distribución estará dimensionada a fin de garantizar las condiciones de uso descritas en la NBE. CPI-96.

Hidrantes de incendios.- Cuando la superficie total del garaje aparcamiento sea superior a mil metros cuadrados (1.000 m2.) y con independencia del número de plantas se instalarán hidrantes de incendios.

Las características de montaje, ubicación, diámetro, etc. se efectuarán conforme a la NBE.CPI-96, debiendo contar con la aprobación del Servicio de Extinción de Incendios del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Sistemas fijos de compartimentación.- Cuando la superficie del garaje aparcamiento sea superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m2.) se instalarán cortinas de agua, al objeto de crear sectores de incendios no superiores a dos mil metros cuadrados (2.000 m2.).

Con independencia de la superficie del garaje aparcamiento, cuando este disponga de más de una (1) planta, la instalación de la cortina de agua será obligatoria, al objeto de crear sectores de incendios, indenpendientes por cada planta.

El funcionamiento de la cortina de agua, será automático, a través de la central de detección de incendios y la instalación se efectuará conforme la NBE. CPI-96.

En relación a los sistemas de compartimentación, por cortina de agua, hidrantes y bocas de incendios; la red de suministro y abastecimiento será única y exclusiva para este uso. La acometida se efectuará conforme a las normas de canal de Isabel II para este tipo de instalaciones.

Detección de incendios.- La detección automática de incendios será obligatoria en los garajes aparcamientos, con independencia de la superficie que ocupe, número de plantas, y ubicación de mismo.

Se utilizarán detectores de incendios adecuados a las características de la zona a proteger, en base a un (1) detector por cada treinta metros cuadrados (30 m2.) su instalación se ajustará a lo establecido en la NBE.CPI-96.

Se instalarán pulsadores de alarma de forma que no existan más de veinticinco metros (25 mts.) de recorrido entre dos pulsadores consecutivos.

La central de detección de incendios dispondrá de una señalización óptica y acústica dentro del garaje aparcamiento y otra acústica en el exterior del mismo. Dichas señalizaciones en el caso de los aparcamientos públicos deberán ubicarse en las oficinas del mismo o en lugar similar donde exista personal fijo.

Recipientes metálicos.- Se instalarán recipientes metálicos con tapa en la proporción de una unidad (1 ud.) por cada quinientos metros cuadrados (500 m2) o fracción, para la recogida de trapos -impregnados, en gasolina, etc, y una unidad (1) por cada quinientos metros cuadrados (500 m2.), o fracción con elementos absorbentes de posibles vertidos de gasolina, aceites, etc. dotado de accesorios de lanzar.

Entrada de ataque y salvamento.- Los garajes públicos y los privados cuya capacidad sea mayor o igual a ciento cincuenta plazas (150 plazas), dispondrán de una entrada de uso exclusivo por los Servicios de extinción de incendios, de ataque y salvamento, instalándose en cada una de las plantas de que conste el garaje aparcamiento.

Las instalaciones de la entrada de ataque y salvamento, tendrá unas dimensiones mínimas de un metro por dos metros veinte centímetros (1 m. x 2,20 m.).

Vestíbulos de independencia.- La instalación de los vestíbulos de independencia, será obligatoria en los siguientes casos:

- En los accesos de escaleras que comuniquen con otras zonas del edificio, no con el espacio exterior o calle
- En acceso a los ascensores.
- En acceso a las salas de maquinaria de ventilación, calefacción.
- En acceso a la sala de grupo electrógeno

La construcción del vestíbulo de independencia se efectuará con materiales que garanticen una resistencia al fuego mínima de ciento ochenta (180) minutos. Las puertas serán metálicas, abrirán en el sentido de salida y tendrán un ancho mínimo de 82,5 cm. y estarán dotadas de cerraduras automáticas.

La ventilación de los vestíbulos de independencia se efectuará con conductos de entrada de aire en parte baja y conductos de salida de humos en parte alta, con unas dimensiones mínimas de las rejillas de veinte por diez centímetros (20 cm x 10 cm.) y en base a 0,03 m2. por cada cinco metros cúbicos (5 m3.) de volumen.

Señalización.- Los garajes aparcamientos deberán de contar con elementos de señalización que regule los siguientes aspectos:

- Direcciones en las cuales deba verificarse la evacuación desde cada punto.
- Direcciones que deban evitarse en caso de evacuación.
- Emplazamiento de los medios e instalaciones de protección y extinción contra incendios de que esté dotado el garaje aparcamiento.
- Dispositivos destinados a evitar la propagación del fuego.
- Zonas que representan un riesgo particular de incendio.
- Marcas en el pavimento indicativas del sistema de circulación de los vehículos.

Dicha señalización se deberá ajustar a lo establecido en la NORMATIVA NT-033-81, tanto en lo referente a las características de los rótulos o señales, como a los criterios de utilización.

Artículo 9.6.12 *Aseos*

Los garajes aparcamientos dispondrán en cada una de sus diferentes plantas, de servicios higiénicos para cada sexo, compuesto cada uno de ellos por un (1) ante servicio dotado con un (1) lavabo y un servicio dotado con un (1) inodoro.

Cuando el garaje aparcamiento tenga veinte plazas o número inferior se admitirá un único servicio para ambos sexos.

Las dimensiones mínimas de cada cabina serán de un metro por un metro veinte centímetros (1 m. x 1,20 m.) y dispondrán de ventilación natural por medio de shunt conectando al exterior.

Para superficies superiores a tres mil metros cuadrados (3.000 m2.) se duplicará el número de cabinas y de aparatos sanitarios.

Artículo 9.6.13 *Red de saneamiento*

Los garajes aparcamientos dispondrán de una red de saneamiento y de desagües, apta para la evacuación de posibles inundaciones.

Cuando se necesite un sistema de bombeo para la evacuación de las aguas se instalarán dos (2) bombas, de las mismas características, para que cada una pueda actuar en reserva.

Con independencia de lo expuesto anteriormente, los garajes aparcamientos dispondrán de una arqueta separadora de grasas y residuos previa a la conexión con la red general de desagüe de la finca.

Artículo 9.6.14 *Instalación electrica*

La instalación eléctrica en los garajes aparcamientos se efectuará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones Técnicas Complementarias.

Se dispondrá de alumbrado artificial permanente, con independencia de los circuitos temporizados que se instalen. Asimismo, se dispondrá de alumbrado de señalización y de emergencia, a fin de garantizar el nivel de iluminación requerida en los pasillos de circulación, vestíbulos, acceso de peatones, etc.

La instalación eléctrica será realizada por instaladores autorizados, debiendo de contar con la autorización de funcionamiento, expedida por la Consejería de Comercio e Industria de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.6.5 *Instalaciones de los propietarios*

Será obligación de los propietarios y responsabilidad de la junta de propietarios del garaje-aparcamiento el buen estado, conservación y mantenimiento de todas y cada una de las instalaciones de seguridad del garaje aparcamiento con que cuente.

Cualquier modificación o anulación de las instalaciones de seguridad del garaje aparcamiento, podrá ser objeto de la denegación de la licencia de apertura o dar lugar al consiguiente cierre y clausura de la actividad.

En los garajes aparcamientos se deberá de contar con la documentación actualizada de las instalaciones de seguridad, colocada en lugar visible y de fácil acceso, así como de las normas básicas de actuación por parte de los propietarios en caso de un siniestro.

CAPITULO 9.7. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

SECCION 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.7.1 *Definición y Categorías*

1. Tiene la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos y a la implantación de cualquier tipo de red que requiera la utilización de suelo público.

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

   a) Abastecimiento de agua
   b) Saneamiento
   c) Energía eléctrica
   d) Gas
   e) Telefonía
   f) Residuos sólidos
   g) Otras infraestructuras

Artículo 9.7.2 *Compatibilidad de usos*

En las parcelas para uso de servicios infraestructurales no se permite ningún otro tipo de uso complementario, excepto el dotacional de servicios colectivos en su clase de servicios públicos, hasta un máximo del diez por ciento (10%) de la edificabilidad neta total asignada a la parcela.

Artículo 9.7.3 *Regulación*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el plano de Ordenación del Plan General, o en sus instrumentos de desarrollo.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto en el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas normas.

3. Las parcelas inferiores o iguales a quinientos (500) metros cuadrados se regularán según las condiciones de norma zonal donde esté incluido el sistema infraestructural.

4. Las parcelas mayores de quinientos (500) metros cuadrados, tendrán como máximo, la menor de las edificabilidades que pudieran corresponderle, por una parte, de la norma zonal donde esté incluido el servicio infraestructural o, por otra parte, la correspondiente a la zona EA en grado 2.

   Si el sistema infraestructural está ubicado en norma zonal, se mantendrán, en todo caso, el resto de los parámetros formales propios de la zona; de no ser así, se aplicarán las condiciones de la EA en, grado 2, salvo la altura máxima que no sobrepasará los 18,5 metros (5 plantas).

Artículo 9.7.4 *Condiciones de desarrollo*

1. 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.

2. A tal efecto se establecerá una comisión mixta integrada por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras de los servicios, competente en materia de Planeamiento, Programación y Fases de Ejecución, en la que se pueda llevar a cabo un control y seguimiento de las actuaciones mencionadas en el párrafo anterior, así como resolver cuantas variaciones e incidencias puedan surgir entre el desarrollo urbanístico y las necesidades infraestructurales que éste conlleva.

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

Artículo 9.7.5 *Condiciones de ejecución*

1. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.

2. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en los correspondientes planos generales de estructura de cada red infraestructural, que forman parte de la documentación del Plan General.

3. En las condiciones particulares de cada servicio infraestructural se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación.

4. La disposición de las redes de servicios infraestructurales bajo vía pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a la normativa sectorial de aplicación.

SECCION 2ª CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 9.7.6 *Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua*

1. La redacción de proyectos y la ejecución de las obras se ajustarán a las Normas prescripciones y dotaciones de la Compañía suministradora del servicio, vigentes en el momento de implantación de la infraestructura.

2. A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de Infraestructuras (Abastecimiento de Agua), y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

   Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que figuran grafiadas en el Anexo correspondiente. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

   a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
   b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
   c) Se prohíbe la instalación de colectores.
   d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.
   e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección (FP): Estas bandas se establecen sobre las PUBLICAS de (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las DIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

3. Las redes e instalaciones de riego deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a) En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabael II, existiendo una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. En este caso, el sistema de riego deberá ser automatizado, con el fín de ofrecer una total cobertura a la zona a regar de la forma más uniformemente posible y obtener un óptimo aprovechamiento del agua.

   b) Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabael II para su aprobación.

Artículo 9.7.7 *Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración*

1. Las aguas residuales de origen doméstico deberán verter a la red de saneamiento en las condiciones establecidas por los servicios técnicos municipales.

2. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de su incorporación a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la CAM (BOCM 12 de noviembre 1993).

3. Las instalaciones de depuración, tanto existentes como de nueva edificación, deberán cumplir los requisitos exigidos por la normativa europea que regule este tipo de instalaciones, así como con los establecidos por la reglamentación existente al efecto.

Artículo 9.7.8 *Condiciones particulares de la red de energía eléctrica*

1. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo 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. A tal efecto, en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica se establecen los *pasillos eléctricos* por los que habrán de discurrir las redes de transporte. Las líneas de nueva planta deberán resolver en el interior del pasillo sus correspondientes servidumbres.

3. Los terrenos incluidos en los *pasillos eléctricos* definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, en el Reglamento sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, del mismo Ministerio, aprobado por Decreto 2619/1966, de 29 de octubre, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

   Asimismo, en los terrenos de dichos *pasillos eléctricos*, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres- y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

4. Si con carácter excepcional, en suelo no urbanizable o urbanizable no programado fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social referido, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.

5. En, el suelo urbanizable programado, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

6. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquéllas que discurran por los *pasillos eléctricos* establecidos en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer *subestaciones en* el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplieran las instrucciones de seguridad que se señalasen.

8. En suelo urbano, serán de aplicación a los *centros de transformación* (CT) con salida en baja tensión, las siguientes condiciones:

a) Queda permitida la instalación de *centros de transformación* (CT) en la vía pública o espacios libres públicos.

b) A efectos de compatibilidad del uso con el característico de cada zona o área, los centros de transformación incluidos en los servicios infraestructurales de abastecimiento y distribución de energía eléctrica serán admisibles en edificios destinados a otros usos en situación de planta baja e inferiores a la baja, así como en edificio exclusivo, con las restricciones señaladas en el apartado siguiente.

c) En zonas o áreas cuyo uso característico sea el industrial podrán instalarse centros de transformación en casetas de superficie, sin más limitaciones que las derivadas de la normativa específica que sea de aplicación.

En el resto de las zonas o áreas no se permitirá la instalación de casetas de superficie, salvo en casos excepcionales sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

i) Deberá justificarse adecuadamente la improcedencia de la implantación de la instalación en una edificación subterránea, aportándose estudio de las características del terreno, niveles freáticos, cotas de alcantarillado, etc... así como la imposibilidad de montaje en un local situado en el interior de un edificio de otro uso.

ii) La superficie ocupada por cada centro no será superior a 40 metros cuadrados. La distancia mínima entre dos de ellos será de 30 metros.

iii) Se adoptarán soluciones constructivas acordes estéticamente con el entorno.

iv) En el caso de que las casetas sean prefabricadas corresponderán a modelos normalizados y homologados.

v) No se instalarán a menos de 10 metros de cualquier fachada. Esta distancia se podrá reducir, e incluso adosarse a fachada siempre que no haya huecos de viviendas o locales recayentes al espacio en que se ubica el transformador a una distancia inferior a 10 metros del mismo y siempre con acuerdo de la comunidad afectada, en su caso.

d) Estas instalaciones se consideran incluidas entre las de instalación obligada citadas en el capítulo correspondiente de estas Normas que regulan las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento art. 8.5.3, por lo que, salvo que las normas de la zona o del uso al que dan servicio indiquen lo contrario, no computarán edificabilidad.

e) Los centros de reflexión, reparto o maniobra tendrán el mismo tratamiento que los centros de transformación.

f) Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa que les sea aplicable en materia de accesos, seguridad, ventilación, transmisión de ruidos y vibraciones y protección del medio ambiente. En este sentido, no se autorizará la implantación de nuevos centros

de transformación en la ampliación de centros, que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

9. Sin perjuicio de lo que antecede, deberán cumplirse en todo caso los requisitos establecidos en el Decreto 131/97 de 17 de octubre.

Artículo 9.7.9 *Condiciones particulares de la red de gas*

1. A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el plano general de Estructura de la Red de Gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.

2. La instalación de gasoductos en alta presión deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid para la Protección del Medio Ambiente.

3. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación,medida, telecontrol y protección.

Artículo 9.7.10 *Condiciones particulares para la red de telefonía*

En el suelo urbano y urbanizable toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico, se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

Artículo 9.7.11 *Condiciones particulares para los residuos sólidos*

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atendrá a lo dispuesto en la correspondiente ordenanza municipal, así como a lo dispuesto en el art. 5.3.14 de estas Normas.

Artículo 9.7.12 *Condiciones particulares para otras redes infraestructurales*

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta, se ejecutará de forma subterránea.

CAPITULO 9.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL RED VIARIA

Artículo 9.8.1 *Definición, categorías y tipos*

Se define como uso dotacional red viaria los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

Artículo 9.8.2 *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a red viaria, y que se representan en la documentación del Plan General y sus instrumentos de desarrollo.

   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.

2. En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.8.3 *Compatibilidad entre usos*

En los terrenos calificados como uso dotacional red viaria podrá, además, disponerse el uso dotacional para el transporte, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos en su tipo de aparatos surtidores de combustible para vehículos, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos. En todo caso cuando se trate de vías de carácter estatal la autorización de dichos usos en la zona de dominio público requerirá el previo informe favorable de la demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

Artículo 9.8.4 *Articulación entre el planeamiento urbanístico y el planeamiento viario*

1. En aras a asegurar la unidad del sistema de comunicaciones y armonizar los intereses públicos afectados, las distintas Administraciones públicas interesadas tendrán los deberes de recíproca coordinación de sus actuaciones, así como los deberes de información y colaboración mutuas sobre las iniciativas y proyectos pertinentes.

2. En la ejecución de red viaria incluida en el sistema general debereá garantizarse la adecuada articulación con el planeamiento urbanístico vigente, ya sea a través de un Plan Especial para el desarrollo del sistema de comunicaciones o de cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.

Artículo 9.8.5 *Reserva para red viaria*

1. Se define como reserva para la red viaria del sistema general las franjas de terreno señaladas como tales en el plano de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías.

2. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible obtención. Previo a la ejecución de la vía, se aprobará, en su caso, el Plan Especial correspondiente, en el que se determinará el trazado definitivo y el uso de los suelos incluidos en la reserva.

Artículo 9.8.6 *Clasificación*

(RD. Refundido 1346/76 B.O.C.M. 5/5/89)

1. A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía de la red viaria, se establecen los siguientes niveles:

   a) *Red viaria regional metropolitana* constituida por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos y metropolitanos, tales como autopistas y autovías.

   b *Red viaria estructurante urbana* integrada por las vías de gran capacidad para tráfico preferentemente rodado, sirviendo a desplazamientos urbanos o metropolitanos, tales como las grandes vías arteriales o arterias primarias.

   c) *Vías parque*

   d) *Red viaria local* compuesta por el resto de los elementos viarios cuya función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

   e) *Carril bici* constituida por la plataforma reservada exclusivamente a bicicletas.

2. Los tres rangos jerárquicamente superiores integran el sistema general viario y se representan en el plano de Estructura del Plan General.

Artículo 9.8.7 *Régimen*

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviesa, por lo dispuesto en la Ley.25/1988 de Carreteras del Estado, la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid, sus respectivos reglamentos y en las presentes Normas los tramos viarios de titularidad estatal o autonómica sobre los que son de aplicación las citadas leyes, se señalan en el Plano de Protecciones y Servidumbres de Transporte y Defensa.

2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), al Reglamento General de Circulación (RD 13/1992).

3. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

Artículo 9.8.8 *Condiciones de diseño*

1. En los supuestos previstos en la Ley 10/1991 para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, las actuaciones sobre la red viaria se someterán al procedimiento de evaluacion de impacto ambiental.

2. Los elementos de la red viaria regional metropolitana se diseñarán con características de autopista o autovía, con arreglo a la normativa específica.

3. Los tramos de la red viaria estructural urbana que discurran por suelo no urbanizable, se proyectarán con sujeción a lo dispuesto en la Instrucción de Carreteras y demás normativa aplicable de ámbito supramunicipal.

4. El resto del viario se diseñará con las dimensiones,que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria' en las condiciones,que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

5. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

   Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de *arbolado de alineación* en aceras, considerándose éste como elemento de la vía pública con carácter esencial.

   En los nuevos accesos de vehículos desde la red viaria a las propiedades colindantes se deberá respetar el arbolado existente, emplazándose los vados preservando los alcorques.

6. En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.8.9 *Dimensiones*

1. En cualquier clase de suelo, las márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, estarán sometidas a la slimitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

   La línea límite de la edificación a que se refiere el artículo 25 de la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras se sitúa a ambos lados de la carretera nacional N-401 a 50 metros medidos horizontalmente a partir de la respectiva arista exterior. No obstante el Ministerio de Fomento podrá disminuir dicha distancia conforme a lo previsto en los apartados 2 y 3 del mencionado artículo.

   Por lo que respecta a las vías comprendidas en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid se establece una zona de protección, con las limitaciones señaladas en el artículo 29 de la Ley 3/1991 de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid, a ambos márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 50 en autopistas y autovías,

25 metros en las carreteras integradas en la red principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid.

2. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en las áreas de planeamiento remitido del suelo urbano serán:

a) Para la red viaria urbana estructurante:

i) anchura mínima: veinte (20) metros.

ii) anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

b) Para la red viaria local:

i) anchura mínima: doce y medio (12,5) metros, salvo en las zonas **UF**, en donde el mínimo será de siete (7) metros.

ii) anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos y medio (2,5) metros.

3. Con carácter excepcional y previa justificación de la imposibilidad de cumplimiento de los valores establecidos en el apartado anterior, en suelo urbano se permitirán dimensiones inferiores.

Artículo 9.8.10 *Accesos rodados desde las propiedades colindantes*

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado, la realización de nuevo viario rodado para dar acceso a fincas se regirá por lo previsto en la legislación sectorial vigente.

2. En suelo urbano y urbanizable programado se cumplirán las siguientes condiciones:

a) En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a *la red viaria regional metropolitana.*

b) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la *red viaria estructurante urbana,* a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria estructurante urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre fehacientemente la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vía local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación.

No se permitirá la localización de estos accesos a menos de 25 metros de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

c) En la *red viaria local,* se autorizarán accesos rodados directos a las propiedades colindantes, salvo en los tramos situados a menos de 10 m. de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo. La indicada distancia mínima, en las zonas **UF** será de seis (6) metros.

3. En todo cso, en las carreteras de ámbito estatal, la autorización de nuevos accesos o la modificaciones de las existentes corresponderá al Ministerio de Fomento.

Artículo 9.8.11 *Estacionamiento*

1. No se permitirá el estacionamiento en los bordes de los viarios de niveles metropolitano y estructural. Podrán disponerse bandas de estacionamiento en las vías de servicio de la red viaria urbana allí donde existan.

2. En la red viaria local podrá permitirse el estacionamiento en línea o en batería en sus bordes.

3. En todo caso, el estacionamiento en vías de servicio de carreteras estatales requerirá el previo Infirme favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

Artículo 9.8.12 *Construcción*

1. El diseño y construcción de los firmes y pavimentos de la red viaria se efectuará considerando las condiciones del soporte y las del tránsito, así como, las que se derivan de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos, al objeto de conseguir la adecuada seguridad, comodidad de uso y durabilidad. En la elección de un determinado pavimento se tendrá especialmente en cuenta la reducción del ruido de rodadura.

2. La construcción o reforma de la red viaria, favorecerá su uso por personas de movilidad reducida, debiendo cumplir las prescripciones de la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.8.13 *Areas estanciales*

Constituyen áreas estanciales, aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Se distinguen los siguientes espacios:

a) *Aceras con anchura superior a 6 metros* localizadas en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población. En general no tienen un carácter continuo a lo largo de la calle, pudiendo constituir una serie de islas conectadas por bandas de circulación y disposiciones donde la distancia entre alineaciones lo permite.

b) *Bulevares* que cuenten con anchuras superiores a 8 metros, localizados en la proximidad a polos de atracción peatonal, o en ámbitos donde la escasez de zonas verdes les dota de especial significado para la estancia y paseo de la población.

c) *Calles, plazas y otros espacios peatonales* en los que el tráfico peatonal está segregado en gran medida de la circulación rodada.

d) *Ambitos ajardinados* que tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de zona verde, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

Artículo 9.8.14 *Modificación de las áreas estanciales*

La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifiquen la necesidad e idoneidad de la modificación propuesta.

Artículo 9.8.15 *Condiciones de diseño*

1. Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.

2. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.
Deberán, asimismo, ajustarse a las disposiciones sobre supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas 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.

CAPITULO 9.9. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA SERVICIOS DE TRANSPORTE

SECCION 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.9.1 *Definición*

Tienen uso dotacional para servicios de transporte los espacios destinados a la estancia o desplazamiento de determinados vehículos de transporte colectivo y de mercancías, incluido

el requerido para el acceso de las personas a los mismos o para efectuar las operaciones de rotura de carga y demás labores auxiliares.

Artículo 9.9.2 *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan 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 Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

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.

3. Asimismo, serán de aplicación a los aparcamientos en superficie de uso público cuando se destinen al aparcamiento temporal de vehículos en régimen rotatorio, en suelo público, gestionado directamente por el Ayuntamiento o en régimen de concesión administrativa.

Artículo 9.9.3 *Categorías*

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

a) Transporte ferroviario. Cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre railes, excepto aquellos que quedan regulados dentro de la categoría de plataformas reservadas - dotacional de red viaria, que se consideran como logística del transporte.

b) Intercambiador Cuando se destina a facilitar el intercambio de personas o mercancías entre varios modos de transporte.

c) Logística del transporte Cuando se destina a facilitar la carga, descarga o estacionamiento de vehículos pesados, o a labores auxiliares del transporte, incluidos los edificios necesarios para tales operaciones.

Artículo 9.9.4 Compatibilidad de usos

En los terrenos de titularidad pública calificados como uso dotacional para el transporte, podrán disponerse además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de sus categorías el uso dotacional para la vía pública, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos en su tipo de aparatos surtidores de combustible para vehículos, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

SECCIÓN 2ª TRANSPORTE FERROVIARIO

Artículo 9.9.5 *Definición*

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior. No se incluyen en esta categoría los modos de transporte colectivo que circulan sobre railes y discurren por plataforma reservada y cuya regulación se ha recogido dentro de las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública.

2. El sistema ferroviario comprende:

   a) La zona de viales ferroviarios constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
   b) La zona de instalaciones ferroviarias, constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
   c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

Artículo 9.9.6 *Aplicación y alcance*

1. A los efectos de aplicación de estas condiciones se estará a lo señalado con carácter general en el art. 9.9.2.

2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica.

Artículo 9.9.7 *Condiciones generales de uso*

1. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.

2. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

Artículo 9.9.8 *Condiciones de desarrollo*

1. Las actuaciones urbanísticas complejas, que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisaran de la previa

redacción de un Plan Especial para el Desarrollo del Sistema de Comunicaciones, que deberá tener como ámbito una unidad funcional del mismo.

2. El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, interponiendo para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que no afecten al entorno de las zonas calificadas, estén de acuerdo con los proyectos, planes existentes para éstas, o sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización.

Artículo 9.9.9 *Condiciones generales de diseño*

1. Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y demás disposiciones vigentes, además de lo contenido en estas Normas.

2. El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias se ajustará a los trazados previstos en el Plan General. Cualquier modificación sustancial en los trazados previstos requerirá la previa modificación del Plan General.

3. Los proyectos de líneas ferroviarias de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988, y de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid para la Protección del Medio Ambiente.

4. La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.

5. En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

6. En la zona de servicio ferroviario serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.9.10 *Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes*

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, y distinguiendo a

estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas de aplicación a las líneas ferroviarias señaladas específicamente en el Plano de Protecciones y Servidumbres de Transporte y Defensa y demás espacios ferroviarios de aplicación legal, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

a) Zona de dominio público Explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación, incluyendo todas las instalaciones del ferrocarril y el cerramiento del mismo si lo hubiera. En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

b) Zona de servidumbre Desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de la explanación. En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionalmente previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

c) Zona de afección Desde la zona de servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior de la explanación. Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como para la plantación o tala de árboles, se precisa previa conformidad de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la zona de servidumbre y 25 metros para la zona de afección. En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

2. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte, de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo las lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a desnivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

5. Serán también imputables como gastos de urbanización los ocasionados por las medidas de corrección de impactos que resultaran necesarias en cada caso concreto y que podrán incluir pantallas acústicas, dobles acristalamientos, etc.

Artículo 9.9.11 *Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios*

1. No se podrán realizar en la zona de viales otras edificaciones o instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

2. No se permitirá el tránsito de personas en la zona de viales, salvo autorización expresa de la empresa titular de la explotación ferroviaria.

Artículo 9.9.12 *Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias*

1. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial o terciario directamente asociados al servicio del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior al coeficiente de siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 9.9.13 *Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario*

1. Podrán implantarse usos asociados a la prestación del servicio público tales como: naves de estación, intercambiadores y servicios terciarios, así como los destinados a la atención del usuario.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado como zona de servicio ferroviario.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 9.9.14 *Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario*

1. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal de obras.

2. El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual:

a) La empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y mantenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

b) El resto de las obras de edificación, así como las actuaciones urbanísticas ejercidas en los suelos adscritos al uso ferroviario estarán sujetas al procedimiento de tramitación de licencias municipales.

SECCION 3ª INTERCAMBIADORES

Artículo 9.9.15 *Definición*

Se definen como intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.

Artículo 9.9.16 *Aplicación y alcance*

1. A los efectos de aplicación de estas condiciones, se estará a lo señalado con carácter general en el art. 9.9.2.

2. Los elementos destinados al intercambio de pasajeros en otras categorías del uso dotacional para el transporte, como las estaciones ferroviarias que no cuentan con estacionamiento disuasorio o conexión con otros medios de transporte colectivo, se regirán por las normas específicas que les sean de aplicación.

3. Todos los terrenos calificados como intercambiador tendrán la consideración de sistema general de transporte.

Artículo 9.9.17 *Condiciones de desarrollo*

1. El desarrollo de los terrenos calificados como intercambiador, al igual que el resto del sistema de comunicaciones, se realizará mediante la redacción del correspondiente Plan Especial.

2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes. Este tipo de obras se ajustarán a los correspondientes proyectos técnicos, de construcción o urbanización.

Artículo 9.9.18 *Condiciones de ordenación y diseño*

1. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento del intercambiador en el sistema de transporte y se garantice el mantenimiento de los niveles de servicio y calidad ambiental previamente existentes en la red del entorno, mediante las mejoras o aumentos de capacidad necesarios o las medidas correctoras adecuadas.

2. La edificabilidad bruta no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado como dotacional para el transporte en su categoría de intercambiador. A estos efectos, no computará la superficie edificada para aparcamiento.

3. Además de los de intercambio, en los terrenos y edificios destinados a tal fin, podrán disponerse otros usos compatibles excluido el residencial. La superficie total edificada correspondiente a estos usos compatibles no excederá del 25 por cien de la superficie total edificada. No obstante, los respectivos Planes Especiales podrán, justificadamente, incrementar este porcentaje sin superar, en ningún caso, el máximo establecido en las condiciones generales de los usos compatibles. En todos los casos, se cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

4. Los proyectos de nueva construcción, reestructuración o adaptación de estaciones de intercambio modal, deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

5. Los proyectos de construcción o reestructuración de intercambiadores se someterán al correspondiente Procedimiento de Estudio de Incidencia Ambiental de competencia municipal.

SECCION 4ª LOGÍSTICA DEL TRANSPORTE

Artículo 9.9.19 *Definición*

Se entiende por uso dotacional para la logística del transporte, el destinado específica y permanentemente a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación al transporte, y los necesarios para tales operaciones.

Artículo 9.9.20 *Aplicación y alcance*

1. A los efectos de aplicación de estas condiciones, se estará a lo señalado con carácter general en el art. 9.9.2.

2. Los elementos destinados a logística incluidos en otras categorías del uso dotacional para el transporte, se regirán por las normas específicas que les sean de aplicación.

Artículo 9.9.21 *Condiciones de desarrollo*

Para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte podrá requerir el Ayuntamiento la previa redacción del correspondiente Plan Especial.

Artículo 9.9.22 *Condiciones de ordenación y diseño*
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

1. En su caso, los Planes Especiales incluirán los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto de su funcionamiento en el sistema de transporte y se garantice el mantenimiento de los niveles de servicio y calidad ambiental previamente existentes en la vía pública del entorno, mediante las mejoras o aumentos de capacidad necesarios o las medidas correctoras adecuadas.

2. La edificabilidad bruta no superará la cuantía de (1) metro cuadrado cada (1) metro cuadrado de suelo calificado como logística del transporte.

3. Además de los propiamente logísticos, en los terrenos y edificios destinados a tal fin, podrán disponerse otros usos compatibles excluido el residencial. La superficie total edificada correspondiente a estos usos compatibles, no excederá del (10 por ciento) de la superficie total edificada. No obstante, en los casos en que se incluyen en un Plan Especial, en éste se podrá, justificadamente incrementar dicho porcentaje, sin superar en ningún caso el máximo establecido de las condiciones generales en usos compatibles. En todos los casos, se cumplirán las condiciones que para uso se establecen en estas Normas.

TITULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO: NORMAS ZONALES

CAPITULO 10.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EA EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 10.1.1 *Ámbito y características*

1. Esta Zona comprende tanto las áreas de suelo urbano totalmente edificadas conforme a la tipología de edificación abierta en bloque lineal o torre, como las parcelas y solares que en contigüidad con aquellas deberán edificarse con arreglo a esa misma tipología.

2. Corresponde a la áreas que en el plano de ordenación, calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con la sigla EA.

Artículo 10.1.2 *Uso pormenorizado y característico*

A todos los efectos, el uso residencial, en su categoría de vivienda colectiva, se considera uso pormenorizado y característico de esta Zona.

Artículo 10.1.3 *Clasificación en grados*

Se distinguen dos grados:

Grado 1

Corresponde al suelo en donde el proceso de desarrollo urbanístico, incluida la edificación se considera totalmente concluido. En el referido plano ese grado se identifica con la sigla EA1.

Grado 2

Corresponde al suelo -parcela o solares- susceptibles de ser edificados por estar vacíos o por estar ocupados por edificación manifiestamente inadecuada a la tipología característica de bloque lineal o torre. En el referido plano este grado se identifica con la sigla EA2.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL EA EN SU GRADO 1

Artículo 10.1.4 *Obras admisibles*

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan.

a) Obras en los edificios. Todas las incluidas en el art. 2.4.9

b) Obras de demolición. Las 0.1.114 incluidas en el art. 2.4.10

c) Obras de nueva edificación

i) Obras de reconstrucción. Se admiten en todos los casos

ii) *Obras de sustitución*. Se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso característico establecido para esta norma zonal o a cualquiera de los usos compatibles.

La nueva edificación respetará en cualquier caso la superficie total edificada del edificio preexistente y preferentemente se inscribirá dentro de la envolvente exterior del mismo. No obstante se podrá variar directamente la posición de la nueva edificación respetando los parámetros establecidos al respecto por esta norma zonal en su grado 2.

Podrá plantearse Estudio de Detalle para una nueva ordenación, sujeto a las siguientes condiciones:

- No sobrepasar la altura ni la superficie total edificada preexistente.
- Se respetarán los parámetros de esta norma zonal en su grado 2º, excepto los relativos a edificabilidad y altura.
- En cualquier caso se tendrá en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

En el caso de sustitución de edificios de uso exclusivo no residencial por nuevas edificaciones destinadas a uso residencial, la sustitución abarcará la totalidad de los edificios industriales existentes en la parcela. La edificabilidad será de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable, una altura máxima de cuatro (4) plantas con quince (15) metros de altura de cornisa, y para el resto de parámetros regirá lo regulado en esta zonal en su grado 2º, siendo necesaria la formulación de un Estudio de Detalle.

iii) *Obras de nueva planta* Se admiten en parcelas que a la entrada en vigor del presente Plan General se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes. La edificación será enteramente subterránea y podrá estar destinada únicamente a:

* Servicios infraestructurales.
* Aparcamientos para vehículos.
* Los espacios libres sobre rasante deberán ser arbolados y tratados como áreas estanciales.

Se admiten, asimismo, obras de nueva planta destinadas a usos dotacionales, sometidas a las mismas condiciones que las obras de ampliación de equipamientos (art. 9.5.16)

iv) *Obras de ampliación* Además de las reguladas en el artículo 9.5.16, se admiten obras de ampliación en situación enteramente subterránea y siempre que se destinen a la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación o a la dotación de aparcamientos.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL EA EN SU GRADO 2º

Artículo 10.1.5 *Obras admisibles*

No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelación, posición, ocupación, altura o superficie edificable, aún siendo distintas a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia otorgada en su día, pudiéndose realizar en ellos las obras referidas en los artículos 2.4.9 y 2.4.10.

Artículo 10.1.6 *Condiciones de la parcela*

A efectos de nueva edificación, parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural, las siguientes:

i) *Superficie mínima.* Quinientos (500) metros cuadrados.

ii) *Frente mínimo.* Quince (15) metros.

iii) *Condiciones de forma.* La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a quince (15) metros.

Artículo 10.1.7 *Posición de la edificación*

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones que se regulan en los apartados que siguen. Dichas separaciones se medirán en proyección horizontal a partir de la línea más exterior de las fachadas o de los cuerpos volados que existieran en las mismas.

2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de edificación de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que dé frente la parcela.

3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre de uso público al que dé frente la

parcela. En el caso de existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la ~~parcela edificable~~ y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje de ésta.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de doscientos cincuenta (250) centímetros por trescientos cincuenta (350) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

b) La nueva edificación podrá adosarse a los lienzos medianeros de las edificaciones de las parcelas colindantes.

c) La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

i) Existir acuerdo entre los propietarios de fincas colindantes, en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se sometan.

ii) Realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

Cualquiera de las condiciones expuestas anteriormente, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

iii) Cuando no exista solape entre las construcciones, entendiéndose por tal la parte común que resulte de la recíproca proyección de los bloques en luz recta.

c) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H/4), con un mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 10.1.8 *Ocupación*

La superficie de ocupación será como máximo:

a) *En plantas sobre rasante* el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

b) *En plantas inferiores a la baja* el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 10.1.9 *Coeficiente de edificabilidad*

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado

Artículo 10.1.10 *Altura de la edificación*

La altura máxima de la edificación no excederá de ocho (8) plantas, ni superará una altura de cornisa de veintisiete (27) metros, medidos desde la cota de nivelación de la planta baja.

Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una sola planta en solución de ático ó en solución de bajo cubierta si ésta es inclinada, incluyéndose, en ambos casos, en el cómputo de la superficie edificada y sujeta a las siguientes condiciones:

a) Los planos de fachada exterior del ático deberán separarse de los planos de fachada de la última planta, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

b) La superficie no ocupada del techo de la última planta por la planta de ático deberá destinarse a azotea.

c) La inclinación de la cubierta no podrá ser superior al cincuenta (50) por ciento (100), equivalente a veintiseis grados (26°).

Artículo 10.1.11 *Cota de origen y referencia*

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del art. 8.3.5.

Artículo 10.1.12 *Altura de pisos*

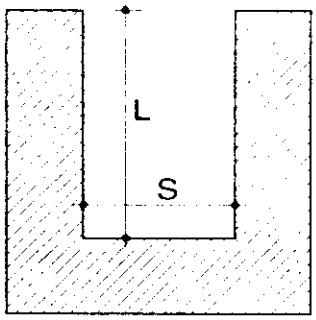
La altura mínima de pisos será de:

a) Trescientos cuarenta (340) centímetros para la planta baja
b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso

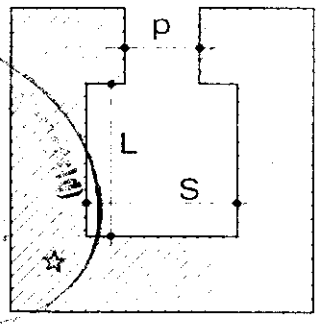
Artículo 10.1.13 *Espacio libre interior*

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, se organice como edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados por dicho conjunto, respetarán las dimensiones que se establecen en los gráficos adjuntos.

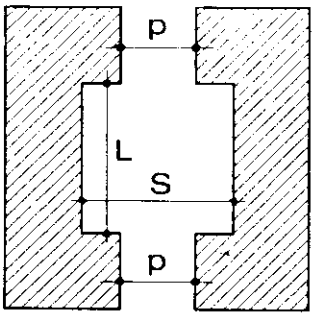
2. Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra de ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.) en el perímetro del espacio interior. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.



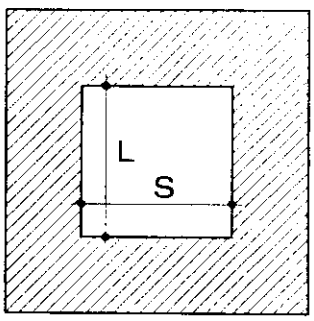
$S \geqslant H$
$S \geqslant L/2$



$S \geqslant H$
$S \geqslant L/2$
$p \geqslant 2/3\ S$



$S \geqslant H$
$S \geqslant L/2$
$p \geqslant 2/3\ S$



$S \geqslant 1.50\ H$
$L \geqslant 1.50\ H$

Artículo 10.1.14 *Salientes y vuelos*

Se permite sobresalir de los planos de fachadas exteriores con los salientes contemplados en los artículos 8.6.16, y 8.6.17

Artículo 10.1.15 *Condiciones de estética*

1. La fachada continua de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.

2. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán ajardinarse de acuerdo con el art. 8.10.23.

3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

SECCIÓN 3ª COMPATIBILIDAD DE USOS

Artículo 10.1.16 *Usos compatibles*

a) EN POSICIÓN PARCIAL

i) Industrial

En planta baja, en categoría de talleres de mecánica y electricidad, así como la industria artesanal según la definición que al respecto se contiene en el artículo 9.3.1 de las presentes Normas.

ii) Servicios Terciarios

Oficinas, en planta baja y primera.
Comercial, en categorías de pequeño comercio y medio comercio, en planta baja.
Servicios recreativos, en categorías de salas de reunión y bebidas y comidas en planta baja.
Otros servicios terciarios, en planta baja y primera

iii) Dotacional

En cualquiera de sus categorías, en planta baja, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

b) EN EDIFICIO EXCLUSIVO

i) Residencial

Residencial comunitaria

ii) Servicios Terciarios

Hostelero, en categorías de hoteles-apartamentos.

Oficinas.

Comercial, en categorías de pequeño comercio y mediano comercio.

Servicios recreativos, en cualquiera de sus categorías.

Otros servicios terciarios.

iii) Dotacional

En cualquiera de sus categorías excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

CAPITULO 10.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA UF VIVIENDA UNIFAMILIAR

Artículo 10.2.1 *Ámbito y características*

1. Esta Zona comprende las áreas de suelo urbano edificadas o susceptibles de edificación conforme a la tipología de edificación para vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada en cualquier modalidad.

2. Corresponde a las áreas que en el plano de ordenación, calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con la sigla UF.

Artículo 10.2.2 *Uso pormenorizado y característico*

A todos los efectos el uso pormenorizado y característico de esta zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 10.2.3 *Obras admisibles*

No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelas, posición, ocupación, altura o superficie edificable, aún siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia otorgada en su día. Podrán realizarse en ellos las obras referidas

en los artículos 2.4.9, 2.4.10 y 2.4.11 con las condiciones que se señalan en el artículo siguiente.

Artículo 10.2.4 *Condiciones de las obras de ampliación*

1. En la edificación unifamiliar no podrá realizarse obras de ampliación que dén como resultado una superficie edificada superior a la establecida para las obras de nueva edificación, salvo que el exceso de superficie se lleve a cabo como aprovechamiento bajo la cubierta existente.

2. Cuando la ampliación se realice en altura, deberá cumplir las siguientes condiciones:

   a) La edificación deberá ser aislada o, caso de ser construcción adosada, deberá mediar acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para realizar la construcción simultáneamente, o constituir obligación de realizar la construcción con un proyecto unitario.

   b) La altura total de la edificación no podrá superar 2 plantas ni seis (6) metros, medidos a cornisa desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso a la vivienda.

   c) La separación a linderos deberá ser igual o superior a 3 metros.

3. Cuando la ampliación se realice en el espacio libre de parcela, deberá cumplir las siguientes condiciones:

   a) La altura del cuerpo de edificación ampliado no podrá superar una (1) planta, ni 3,50 metros medidos desde la rasante del terreno a la cornisa.

   b) La ampliación deberá guardar una separación mínima a linderos de tres (3) metros, salvo que medie acuerdo entre propietarios de fincas colindantes para construir a menor distancia o adosándose al lindero.

   c) Si la ampliación se sitúa sobre la alineación exterior, su línea de edificación no podrá superar el 50% de la longitud del frente de fachada de la parcela.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN Y SUSTITUCIÓN

Artículo 10.2.5 *Condiciones de parcelación*

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie mínima será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

2. Su lindero frontal tendrá una longitud mínima de seis (6) metros lineales.

3. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal. La proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

4. Las parcelas existentes que incumplan la superficie de parcela mínima se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes condiciones particulares de la Zona. Para que una parcela en que concurra el supuesto anterior pueda ser edificable deberá tener una forma y superficie que permita acoger en una planta el tamaño de vivienda mínima fijado en el artículo 9.2.4.

5. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 10.2.6 *Separación a linderos*

1. La separación de los planos de fachada de los distintos cuerpos de edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura (H:2) con un valor mínimo de tres (3) metros.

2. Respecto al lindero testero, dichas separaciones serán como mínimo de cinco (5) metros.

3. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos en los siguientes casos:

a) Directamente, cuando la edificación colindante sea medianera, en cuyo caso el adosamiento será sobre el lienzo medianero existente, sin sobrepasarlo en ningún caso en más de cincuenta (50) centímetros.

b) En caso de actuación conjunta en dos ó más parcelas colindantes, bien sea mediante solución de proyecto unitario o bien mediante acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario, o la obligación de realizar las respectivas edificaciones, sujetas a unas condiciones específicas de adosamiento que se recogerán en la inscripción registral.

Artículo 10.2.7 *Posición respecto a la alineación oficial*

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será superior a cuatro (4) metros.

   En el caso de parcelas de esquina con frentes a dos calles solo será obligatoria la separación en una de sus fachadas, pudiendo en la otra coincidir con el plano de alineación.

2. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización, del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 3b) del artículo anterior, sujeto a las siguientes condiciones:

a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.

b) Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

c) La altura de la edificación no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos (300) centímetros.

d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a tres (3) metros.

e) El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujección de emparrados y enredaderas.

Artículo 10.2.8 *Ocupación*

1. No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, en conjunto, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación de cincuenta por ciento (50%).

2. En ningún caso podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos para cada grado, salvo por rampas de acceso a garajes.

3. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el art. 8.10.23, pudiendo destinarse el resto de los espacios no ajardinados a aparcamiento de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas.

Artículo 10.2.9 *Coeficiente de edificabilidad*

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluyen los espacios de la planta inferior a la baja que estén destinados a garaje o instalaciones al servicio del edificio, ni los espacios bajo cubierta.

Artículo 10.2.10 *Altura de la edificación*

1. La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de seis (6) metros medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja, hasta la cornisa; dicha cota de origen y referencia no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela. Se admitirá como máximo una planta bajo rasante.

2. Sobre la última planta, se admiten torreones con una superficie máxima edificada del diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúen.

Su altura de coronación no superará los nueve (9) metros y cincuenta (50) centímetros.

Artículo 10.2.11 *Cubiertas*

Cuando la cubierta sea inclinada, tendrá como pendiente máxima cuarenta y cinco grados (45º). A efectos de determinar la altura de coronación dicha pendiente se contará a partir de la línea de intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado de techo de la última planta con un plano paralelo a la alineación exterior trazado a una distancia igual a la del vuelo del alero. La distancia en vertical entre altura de cornisa y altura de coronación será como máximo de 4.5 cuatro (4) metros y cincuenta (50) centímetros.

Artículo 10.2.12 *Altura de pisos*

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta y cinco (285) centímetros. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en interiores de edificios existentes.

Artículo 10.2.13 *Tratamiento de medianerías*

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el art. 10.2.6 apartado 3, se respetarán las normas siguientes:

a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

b) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

c) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de dos (2) metros.

Artículo 10.2.14 *Condiciones estéticas*

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la Zona.

Artículo 10.2.15 *Condiciones particulares de edificación en vivienda unifamiliar en régimen especial*

En actuaciones de conjunto de proyecto unitario sobre parcelas de superficie igual o mayor a cuatro mil (4.000) metros cuadrados, se admiten mediante un Estudio de Detalle, parcelaciones para edificación residencial en categoría de vivienda unifamiliar, en tipología aislada, agrupada, adosada, pareada o en hilera, en el régimen establecido en el art. 9.2.1, apartado 2,ii). Tales actuaciones, además de respetar las condiciones reguladas en dicho artículo, se ajustarán a las siguientes:

1. El Estudio de Detalle y proyecto de parcelación se tramitarán conjuntamente.

2. La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los correspondientes parámetros (artículos 10.2.8 y 10.2.9), a la

suma de los espacios en que se diferencien cada una de las parcelas unifamiliares; la altura y número de plantas serán los regulados en art. 10.2.10.

3. El número máximo de plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento o instalaciones al servicio del edificio será de una (1) planta.

4. La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.

5. La superficie del elemento común de la parcelación, tendrá la consideración de espacio libre y su forma permitirá en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros. Dicho espacio libre podrá destinase a jardín o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie, la dotación de plazas de aparcamiento.

   Podrá ser ocupado bajo rasante, por edificaciones enteramente subterráneas destinadas exclusivamente a garaje aparcamiento o instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.

6. Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

SECCIÓN 3ª COMPATIBILIDAD DE USOS

Artículo 10.2.16 *Usos compatibles*

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

i) *Residencial*

Residencia comunitaria

ii) *Servicios Terciarios*

Hostelero, en categoría de hoteles

Oficinas.

Otros servicios terciarios.

iii) *Dotacional*

En cualquiera de sus categorías excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

CAPITULO 10.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA MC EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Artículo 10.3.1 *Ámbito y características*

1. Esta zona comprende las áreas de suelo urbano edificadas o susceptibles de edificación conforme a la tipología de edificación entre medianerías con fachada coincidente con la alineación exterior.

2. Corresponde a las áreas que en el plano de ordenación, calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con las siglas MC.

Artículo 10.3.2. *Uso pormenorizado y característico*

A todos los efectos el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva, se considera uso pormenorizado y característico de esta Zona.

Artículo 10.3.3. *Obras admisibles*

No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelación, posición, ocupación, altura o superficie edificable, aún siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia otorgada en su día. Podrán realizarse en ellos las obras referidas en los artículos 2.4.9, 2.4.10 y 2.4.11 (en la categoría de obras de ampliación).

Artículo 10.3.4. *Clasificación en grados*

Se distinguen dos grados:

Grado 1

Corresponde a manzanas con espacio libre interior conformado como patio de manzana.
En el referido plano se identifican con la sigla MC1. Se distinguen a su vez dos niveles dentro del grado que se identifican con los códigos a y b.

Grado 2

Corresponde a manzanas que por sus características de dimensión y forma, o por su grado de consolidación por la edificación, no permiten la formación y consecución de un espacio libre interior continuo conceptuable como patio de manzana.
En el referido plano se identifican con la sigla MC2. Se distinguen a su vez dos niveles dentro del grado que se identifican con los códigos a y b.

Artículo 10.3.5 *Condiciones de la parcelación*

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa(90) metros cuadrados.

   b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a seis (6) metros.

   c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

2. Las parcelas cuyo lindero frontal sea inferior a cuatrocientas cincuenta (450) centímetros se consideran inedificables, debiendo ser objeto de agregación o reparcelación.

Artículo 10.3.6 *Separación a los linderos*

1. Si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales; dicha separación medida en cualquier punto, tendrá una dimensión de un tercio (1/3) de la altura de cornisa del edificio más alto con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

   Las medianerías que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

   En ambos grados MC1 y MC2, si el muro testero de la edificación tuviese huecos, cumplirá las separaciones al correspondiente lindero que se establecen en el artículo 8.7.13 para los patios de parcela cerrados.

Artículo 10.3.7 *Posición respecto a la alineación oficial*

1. La edificación deberá situarse de modo que el plano de fachada coincida con la alineación exterior.

2. Se admiten chaflanes en parcelas de esquina, dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente mínimo de tres (3) metros.

3. En el caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

Artículo 10.3.8 *Fondo edificable*

1. En el grado 1 (MC1), en ambos niveles (a y b), el fondo máximo edificable será de doce (12) metros. No obstante este valor podrá superarse en los siguientes supuestos:

a) Por cuerpos volados abiertos (apartado 1a y 1b del artículo 8.6.16), al interior de la parcela.

b) Por cuerpos volados cerrados (apartado, 1c) y 1d) del artículo 8.6.16), al interior de la parcela.

En ambos casos (a y b) el saliente de los mismos vendrá limitado, además, por la distancia al testero de la parcela a que se enfrente, midiéndose la misma desde el extremo del cuerpo volado.

c) Por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela, que cumplan las siguientes condiciones:

i) Ancho máximo diez (10) metros.

ii) La separación entre los cuerpos de edificación será superior a los dos tercios (2/3) del mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.

iii) Separación a cualquier lindero lateral y al testero igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación con un mínimo de tres (3) metros, conforme a lo regulado en el art. 10.3.6.

iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes, y como mínimo de tres (3) metros. El espacio formado por los cuerpos salientes y los fondos edificados permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro cumpla con las condiciones que para separación a linderos se fija en el apartado anterior.

v) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelos en los cuerpos salientes.

2. En todo caso, cuando al amparo de los supuestos a), b) y c) contemplados en el apartado 1, la edificación alcanzase una profundidad superior a los 12 metros, no podrá sobrepasar los espacios comprendidos entre el lindero lateral y la bisectriz del ángulo formado por los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

Artículo 10.3.9 *Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación*

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación oficial y los linderos laterales, y testeros (en el grado MC2) y la de fondo edificable (en el grado MC1), sin perjuicio de lo regulado en el apartado 1 del artículo anterior. En el grado MC2 al área de movimiento coincidirá con la superficie de la parcela.

2. En los ámbitos APD9 y APD10, la planta baja podrá ocupar la totalidad de la parcela.

3. En todo caso, las plantas inferiores a la baja podrán ocupar la totalidad de la parcela.

4. De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio de la CAM de 16/7/1998, en caso de existencia de bodegas, en el ámbito del APD8, quedará prohibida la construcción bajo rasante que implique la desaparición o afectación de dichas bodegas.

Artículo 10.3.10 *Condiciones de edificabilidad*

1. En el grado 1 (MC1), en ambos niveles a y b, la superficie edificable de la parcela será el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del nivel, según lo dispuesto en el art. 10.3.11, por la superficie comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos. No obstante, si la superficie de la parcela fuera inferior que la del polígono antes definido, se tomará como superficie edificable la que resulte de multiplicar la altura permitida por la superficie de la parcela.

2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común.

3. En parcelas de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones oficiales, las paralelas a las mismas trazadas a doce (12) metros de distancia de aquéllas, y los linderos laterales.

4. En parcelas comprendidas en los Ámbitos del APD9 y APD10, en el grado 1 (MC1) en ambos niveles a y b, en el cómputo de la superficie edificable de la parcela se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado 2 del artículo 10.3.9 y en el apartado 3 del artículo 10.3.11.

5. En el grado 2 (MC2), en ambos niveles a y b, la superficie edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela comprendida entre la alineación oficial y los demás linderos, por la altura que corresponda a cada nivel dentro del indicado grado.

6. Si fuese necesario para alcanzar la superficie edificable máxima, podrá optarse por alguna o por la combinación de las siguientes posibilidades:

a) Mediante cuerpos de edificación salientes en interior de parcela realizados de acuerdo con el art. 10.3.8, 1-c.

b) Mediante la construcción de planta bajo cubierta.

Artículo 10.3.11 *Altura de la edificación*

1. En ambos grados (MC1 y MC2) la altura máxima de la edificación será, para cada uno de los niveles, la siguiente:

   Nivel **a** (MC1a y MC2a) 3 plantas
   Nivel **b** (MC1b y MC2b) 4 plantas

2. La altura máxima de la edificación, medida desde la rasante en el punto medio de la parcela hasta la altura de cornisa según la definición del artículo 8.6.6 de estas Normas, será para cada uno de los niveles la siguiente:

   Nivel **a** (MC1a y MC2a) 9,5 metros
   Nivel **b** (MC1b y MC2b) 12,5 metros

3. En el ámbito del APD9 y del APD10, sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una sola planta más en solución de ático, incluyéndose en todo caso en el cómputo de la superficie edificada, y sujeta a las siguientes condiciones:

   a) Los planos de fachada exterior del ático deberán separarse de los planos de fachada de la última planta, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

   b) La superficie no ocupada del techo de la última planta por la planta de ático deberá destinarse a azotea.

Artículo 10.3.12 *Altura de pisos*

La altura mínima de pisos será de:

a) Planta baja. Trescientos cuarenta (340) centímetros

b) Plantas de piso. Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros

Artículo 10.3.13 *Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación exterior*

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

2. No podrán disponerse cuerpos salientes, a una altura menor de 3,40 m. libres sobre el nivel de la acera, medido en el punto medio del frente de parcela, no admitiéndose en ningún caso una altura libre menor de 2,80 m.

3. Se prohíben los cuerpos salientes en calles de anchura entre alineaciones oficiales menor de 6,00 m.

4. No se permitirán en ningún caso los cuerpos salientes de edificio cerrados ni las terrazas salientes en la fachada principal, admitiéndose únicamente las terrazas entrantes-tendedero que se cerrarán con los mismos materiales de fachada sin alterar la composición de la misma.

5. En el grado 1 (MC1) en la fachada a patio de manzana se permitirán además las terrazas entrantes en la última planta; así como terrazas y miradores con un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros, siempre que se trate de patios que no den a espacio libre de uso público, viales ó a parcelas dotacionales de uso público.

6. Se permite la construcción de balcones y miradores con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros.

7. La longitud total de fachada ocupada por miradores será del 75% de la misma, con una dimensión frontal máxima continua de 3,00 m., debiendo separarse obligatoriamente entre sí una distancia mínima de un (1) metro unos de otros.

8. El saliente máximo de cornisas y aleros será de cincuenta y cinco (55) centímetros.

Artículo 10.3.14 *Cubiertas*

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento (100) equivalente a veintiseis grados (26°), contada a partir de la línea de intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado de techo de la última planta con un plano paralelo a la alineación exterior a una distancia igual a la del vuelo del alero, y hasta una altura máxima de 4,5 m. medidos en vertical desde el primero de los planos indicados hasta la línea de cumbrera.

   Los distintos faldones que formen la cubierta serán planos y continuos.

   En caso de no existir aleros se admitirá la construcción de un pretil de remate decorativo, de hasta 0,80m. por encima de la altura de cornisa del edificio.

2. No obstante en los ámbitos APD9 y APD10, no será obligatoria la cubierta inclinada.

Artículo 10.3.15 *Planta bajo cubierta*

1. El espacio existente entre el forjado de techo de la última planta de pisos y la cubierta podrá utilizarse para depósitos, trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, no computándose como superficie edificada. En este caso se permitirá únicamente la apertura de huecos enrasados con el faldón de la cubierta de dimensiones máximas 0,40 m. x 0,40 m.

2. Asimismo, podrá utilizarse como espacio habitable, en cuyo caso tendrá ventilación e iluminación en todas las piezas habitables, computándose su superficie como superficie edificable a partir de una altura libre de 1,50 m. libres, permitiéndose además la construcción de buhardillas con las siguientes condiciones:

   * Separación mínima del plano de alineación oficial de fachada de 1,00 m. (medido en proyección horizontal).
   * La suma de los frentes de la totalidad de las buhardillas que se construyan será como máximo el 40% de la longitud total de fachada.

* Se integrarán en la composición de la fachada, situándose en los ejes definidos por los huecos de plantas de pisos.

* Se fija un ancho máximo de buhardilla de 1,50 m.

3. Si se utiliza como espacio habitable se permitirá también la apertura de huecos enrasados con los faldones de cubierta de dimensiones máximas 0,65 x 0,65 m., no pudiendo sobrepasar la superficie acristalada el 40% de la longitud total de la fachada.

Artículo 10.3.16 *Elementos por encima de la cubierta*

Se permiten por encima de la cubierta los elementos técnicos y de servicio, tales como cajas de escalones, ascensores, chimeneas, conductos de ventilación, etc., debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales (100%) medido a partir del mismo punto indicado para las pendientes de cubierta, y preferentemente ubicados en faldones no visibles desde la vía pública.

Artículo 10.3.17 *Condiciones estéticas*

1. La composición de las fachadas se dispondrá según ejes verticales que sirvan de referencia para la determinación de los huecos. El diseño de planta baja deberá integrarse en la composición global de la fachada, siguiendo las mismas leyes compositivas y utilizando los mismos materiales permitidos.

2. Se podrán utilizar como acabados exteriores revocos de cal, sílice y arena, morteros monocapas o materiales análogos, con pigmentaciones naturales; ladrillo cerámico de tonalidades rojizas, con morteros bastardos o de tipo análogo a los empleados tradicionalmente, quedando prohibido cualquier otro tipo de material.

3. Las proporciones de los huecos de las fachadas exteriores serán de forma que el ancho sea igual o inferior a la altura.

4. La carpintería exterior de los huecos podrá ser de madera, aluminio lacado, PVC o materiales análogos que no distorsionen las características formales del entorno. Se prohíbe la utilización del aluminio anodizado en su color.

5. Las rejas deberán seguir las mismas condicionantes estéticos que la carpintería, prohibiéndose además la utilización de paneles de cristal o plástico superpuestos a la rejería.

6. Las bajantes de aguas pluviales vistas en fachada serán de hierro fundido; no se permite el uso de PVC o materiales análogos. Para los canalones vistos igualmente se prohíbe el empleo de materiales plásticos.

7. Todos los paramentos sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

8. Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas:

   * Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 5 cm.
   * Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., y no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

   Cuando el rótulo o cartel se disponga en plano perpendicular al de fachada, no podrá sobresalir de ésta más de 50 cms, dejando una altura libre mínima de 2,80 m.

   Cualquier rótulo distinto de los establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y proporciona una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

9. Los portones de acceso a garaje deberán enrasarse con el plano de fachada de modo que, en su caso, quede oculta la rampa"

Artículo 10.3.18 *Accesos a patios de manzana*

En el grado 1 (MC1), en ambos niveles a y b, el acceso a los patios de manzana podrá efectuarse mediante pasos cubiertos por la edificación, con una altura libre de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.) y una anchura mínima de cinco (5) metros, pudiendo cerrarse éstos si son de carácter público, parcial o totalmente, y con carácter temporal, mediante acuerdo con el Ayuntamiento de las mancomunidades afectadas.

Artículo 10.3.19 *Dotación de aparcamiento*

1. Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento en el edificio por cada vivienda ó 50 m2. de local de oficinas, a excepción de aquellas parcelas que den frente únicamente a una calle peatonal o que presenten una configuración geométrica irregular que haga difícil su cumplimiento y siempre cuando el edificio no tenga más de seis viviendas en total. Será obligatoria la dotación de, al menos, el 50% de las plazas en el propio edificio cuando este tenga más de 10 viviendas.

2. En el grado 1 (MC1) se permite la ocupación bajo rasante del patio de manzana para el uso de garaje-aparcamiento.

Artículo 10.3.20 *Usos compatibles*

a) EN POSICIÓN PARCIAL

   i) Industrial

   En planta baja, en categoría de talleres de mecánica y electricidad, así como la industria artesanal según la definición que al respecto se contiene en el artículo 9.3.1 de las presentes Normas.

ii) Servicios Terciarios

Hostelero, en categoría de pensiones, en planta baja y superiores

Oficinas, en planta baja y primera.

Comercial, en categorías de pequeño comercio y medio comercio, en planta baja.

Servicios recreativos, en categorías de bebidas y comidas en planta baja.

Otros servicios terciarios, en planta baja y primera

iii) Dotacional

En cualquiera de sus categorías, en planta baja, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

b) EN EDIFICIO EXCLUSIVO

i) Residencial

Residencia comunitaria

ii) Servicios Terciarios

Hostelero, en cualquiera de sus categorías.

Oficinas.

Comercial, en categorías de pequeño comercio y mediano comercio

Servicios recreativos, en las categorías de salas de reunión y espectáculos

Otros servicios terciarios.

iii) Dotacional

En cualquiera de sus categorías excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

CAPITULO 10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I INDUSTRIAL

Artículo 10.4.1 *Ámbito y características*

1. Esta zona comprende las áreas de suelo urbano edificadas o susceptibles de edificación conforme a la tipología de edificación industrial adosada o en edificio aislado.

2. Corresponde a las áreas que en el plano de ordenación, calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con la sigla **I**.

Artículo 10.4.2 *Uso característico*

A todos los efectos el uso característico y pormenorizado de esta Zona es el industrial en cualquiera de sus categorías.

Artículo 10.4.3 *Clasificación en grados*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados. En el referido plano se identifican con las siglas I1 e I2.

Artículo 10.4.4 *Obras admisibles*

No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelación, posición, ocupación, altura o superficie edificable, aún siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia otorgada en su día. Podrán realizarse en ellos las obras referidas en los artículos 2.4.9, 2.4.10 y 2.4.11 (en la categoría de obras de ampliación).

Artículo 10.4.5 *Condiciones de parcelación*

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

   i) *Superficie mínima.* Quinientos (500) metros cuadrados.
   ii) *Frente mínimo.* Doce (12) metros.
   iii) *Forma de la parcela.* Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a doce (12) metros.

2. Estas condiciones no serán de aplicación en las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

3. Se consideran inedificables, debiendo ser objeto de agregación o reparcelación, las parcelas que como resultado de la aplicación de las condiciones de retranqueo no permitan la ocupación de una superficie superior a 150 m2.

Artículo 10.4.6 *Separación a linderos*

1. La separación de la edificación a cualquiera de los linderos medida en cualquier punto tendrá una dimensión mínima de trescientos (300) centímetros.

   No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o a ambos linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

   a) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.

   b) Cuando los edificios respondan a un proyecto unitario.

   c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes en el que se contemplarán las condiciones de adosamiento a que se sometan siempre y cuando las naves adosadas no superen en conjunto una superficie de 2.000 m2.

d) En caso de parcelas resultantes de una segregación con posterioridad a la construcción de una nave en la parcela originaria, siempre que la superficie total no sea inferior a 8.000 m2. y el número de naves, no superior a 8.

e) Cuando las condiciones de frente o forma de la parcela no alcancen los mínimos establecidos en el artículo 10.4.5 y no pueda ser objeto de agregación o reparcelación con las colindantes.

Cualquiera de las condiciones de los apartados b) c) y d) deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Asimismo la fachada de la edificación podrá coincidir con la de la alineación exterior, sin respetar por tanto la separación mínima al correspondiente lindero, cuando, las fincas colindantes estén ya edificadas en las susodichas condiciones de coincidencia entre fachada y alineación.

2. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previa justificación en el oportuno proyecto de que la actividad a que se destina el edificio, así como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa.

3. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación que se establecen en el presente artículo.

4. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio en su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

5. Para las parcelas ya edificadas, construídas con anterioridad al Plan anterior, los espacios de retranqueo entre fincas contiguas que suman un total de 3.000 m2. deberán carecer de vallado entre las mismas dejando este espacio libre de toda construcción, instalación auxiliar o almacenaje.

Artículo 10.4.7 *Condiciones de ocupación del edificio*

1. La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 30% de su superficie.

2. En el caso de que la parcela se ocupe exclusivamente por un edificio no industrial el espacio libre será como mínimo del 50% debiéndose ajardinarse al menos en el 10% de su superficie, deberán plantarse árboles en proporción de un ejemplar por cada 100 m2. de espacio libre.

3. En los espacios libres interiores de parcela correspondientes a las franjas definidas por las separaciones de la edificación de los linderos, conforme a las distancias establecidas en el artículo anterior con carácter de mínimos, existirán las siguientes condiciones o limitaciones para su utilización:

. Franja se separación a la alineación exterior:
Estará permitido el ajardinamiento, la circulación de vehículos, el aparcamiento de los mismos y la carga y descarga, no permitiéndose por el contrario, ni el almacenamiento, ni las construcciones auxiliares, ni el

depósito de residuos, ni, en general, cualquier utilización que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y sus maniobra, excepto casetas de vigilancia o control de acceso, con unas dimensiones máximas en planta de 2,50 x 2,50 y 3,59 m. de altura.

- Franja de separación al resto de los linderos.
  Su finalidad principal será el permitir la libre circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios. Dicha franja conectará directamente con la vía pública mediante una embocadura de anchura no inferior a los 3 m. y fácilmente practicable. No se permitirá ninguna construcción ni instalación auxiliar en la franja correspondiente al retranqueo mínimo.

  Además, en cualquiera de las antedichas franjas, podrán disponerse cuerpos de acceso a la edificación, escaleras exteriores de incendios y depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos.
  Los mencionados depósitos deberán, además, ocultarse mediante pantallas vegetales y sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación sectorial.
  En situación bajo rasante se admitirá la instalación de depuradoras.

Artículo 10.4.8 *Separación entre edificios*

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación igual o superior a un tercio de la altura del más alto con un mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 10.4.9 *Coeficiente de edificabilidad*

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en:

a) *Grado 1º* Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado

b) *Grado 2º* Uno con uno (1,1) metros cuadrados por metro cuadrado

En el cálculo de la superficie edificable no se incluirán los espacios exclusivos destinados a aparcamiento, cuando sean cerrados y cubiertos en la cuantía correspondiente a la dotación exigida según su uso en las presentes Normas.

Artículo 10.4.10 *Altura de la edificación*

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y diez (10) metros medidos desde la cota de referencia hasta la línea de cornisa.

2. Serán admisibles por encima de la altura señalada, los elementos de instalaciones indispensables para el proceso industrial (silos, chimeneas, etc.).

3. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar superiores alturas si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio.

4. Cuando la cubierta sea inclinada la pendiente máxima será del cincuenta (50) por ciento (100) equivalente a veintiseis grados (26º).

Artículo 10.4.11 *Altura libre de pisos*

La altura mínima por planta será de 3,20 m. salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de 2,50 m.; en todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.

Artículo 10.4.12 *Prevención de incendios*

1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación. En todo caso, se dotará de boca de incendios a toda nave cuya superficie edificada sea superior a trescientos (300) metros cuadrados, en proporción de una unidad por cada quinientos (500) metros cuadrados edificados o fracción, debiendo quedar cubierta toda la superficie bajo el radio de acción de las mismas.

2. Toda nave cuyo fondo sea superior a veinticinco (25) metros deberá disponer de una puerta adicional con un ancho mínimo de un (1) metro.

Artículo 10.4.13 *Salientes permitidos*

Además de los aleros y cornisas se admiten otros vuelos distintos siempre y cuando su saliente no supere los noventa (90) centímetros.

Artículo 10.4.14 *Condiciones estéticas*

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

Artículo 10.4.15 *Industria nido*

La realización de edificios industriales destinados a albergar distintas empresas con servicios comunes, requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que regule los criterios de ordenación y en el que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Deberán estar ubicados sobre parcelas de superficie superior o igual a 3.000 m2.
b) La ocupación no será superior al 50% de la parcela neta.
c) La superficie de locales-naves no podrá ser inferior a 150 m2.
d) La dotación de servicios comunes, contemplada en las condiciones de uso, se calculará sobre la suma de superficie destinada a producción de cada una de las empresas.

Artículo 10.4.16 *Usos compatibles*

a) EN POSICIÓN PARCIAL O EN EDIFICIO EXCLUSIVO

i) *Residencial*

Vivienda asociada a industria con fines de vigilancia

ii) *Servicios Terciarios*

Oficinas

Comercial, en categorías de pequeño y medio comercio y medio comercio no alimentarios, siempre y cuando ~~el uso comercial~~ está asociado a la actividad industrial desarrollada en el mismo edificio.

Servicios recreativos, en su categoría iii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

Se permitirá cualquiera de los usos terciarios excepto el comercial en categoría iii) tipo I Alimentario, únicamente en edificios de uso exclusivo siempre y cuando concurran, además, los siguienes requisitos:

- Cumplir todas y cada una de las condiciones particulares de la zona terciaria (capítulo 10.5).
- Las parcelas deberán quedar en situación de borde con respecto al suelo industrial, delimitadas por viario público de la red estructurante, vías de circunvalación, carreteras o en su defecto aquel que sirva de separación entre el suelo urbano industrial y el residencial. A tal efecto se considerará que dicho viario público deberá tener una anchura total entre las alineaciones determinadas por el Plan superior a los 20,00 m.

iii) Dotacional

En cualquiera de sus categorías, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

CAPITULO 10.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T TERCIARIO

Artículo 10.5.1 *Ámbito y características*

1. Esta zona comprende las áreas de suelo urbano susceptibles de edificación conforme a la tipología de edificio aislado de carácter singular destinado a uso de servicios terciarios.

2. Corresponde a las áreas que en el plano de ordenación calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con la sigla T.

Artículo 10.5.2 *Uso pormenorizado y característico*

A todos los efectos el uso pormenorizado y característico de esta Zona es el de servicios terciarios en cualquiera de las categorías comprendidas en éste, según especificación contenida en el artículo 9.4.1 de las presentes Normas.

Artículo 10.5.3 *Obras admisibles*

No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelas, posición, ocupación, altura o superficie edificable, aún siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia otorgada en su día. Podrán realizarse en ellos las obras referidas en los artículos 2.4.9 y 2.4.10.

Artículo 10.5.4 *Condiciones de parcelación*

1. A efectos de parcelación reparcelación y segregación las parcelas resultantes deberán tener una superficie igual o mayor a 2.500 m2. y el frente de las parcelas en su contacto con la alineación tendrá, como mínimo, 35 m.

2. No obstante podrán autorizarse obras de nueva edificación en las parcelas existentes siempre que su superficie sea como mínimo de 1.000 m2. y su frente de 25 m. Asimismo podrán autorizarse subdivisiones de parcela hasta esas mismas dimensiones mínimas mediante la tramitación simultánea de Estudio de Detalle cuyo ámbito deberá estar delimitado por viario público

3. Los viarios interiores que pudieran resultar de los antedichos Estudios de Detalle, podrán tener el carácter de viario privado.

Artículo 10.5.5 *Condiciones de los espacios libres interiores de parcela*

1. La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 50% de su superficie.

2. Los espacios libres serán ajardinados en un 40% de su superficie, pudiéndose destinar a equipamiento deportivo, permitiéndose piscinas, canchas de tenis, baloncesto, etc, instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso será privativo de los propietarios de la parcela.

3. Se permite el paso de vehículos y el aparcamiento en superficie en una proporción no superior al 30% de la parcela.

Artículo 10.5.6 *Posición de la Edificación.*

1. La edificación guardará la mayor de las distancias mínimas a linderos que a continuación se indican:

A alineación exterior:	5m.
Al resto de Linderos:	H/2 ó 5 m.

2. En caso de existir en la parcela varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados, deberán guardar entre sí, como mínimo, la mayor de las siguientes distancias:

	Distancias en perpendicular a fachadas
Paramentos con huecos iluminación, ventilación/locales habitables ...	H
Paramentos con huecos iluminación, ventilación/cocinas y baños ...	H/3
Paramentos ciegos o con huecos de iluminación/ventilación que den exclusivamente a escaleras ...	H/4 ó 3m

La altura considerada (H) será la de la línea de cornisa del cuerpo más alto.

Artículo 10.5.7. *Coeficiente de edificabilidad*

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por un índice de edificabilidad neta de 1,8 m2/m2.

2. No computará como superficie edificable la correspondiente a la planta o plantas por debajo de la rasante, en sótano, o semisótano cuando su destino sea el de garaje aparcamiento en la cuantía resultante de la dotación mínima obligatoria, o el de instalaciones generales del edificio.

Artículo 10.5.8 *Altura de la edificación*

1. La altura máxima de la edificación (H) será libre.

2. En planta baja se permite una entreplanta, con ocupación inferior al 50% de la superficie ocupada, computando, en todo caso como superficie edificable.

Artículo 10.5.9 *Altura de pisos*

La altura mínima de pisos será, de:

a) Trescientos cuarenta (340) centímetros para la planta baja
b) Trescientos treinta (330) centímetros para las plantas de piso

Artículo 10.5.10 *Salientes y vuelos*

1. Se permite sobresalir de los planos de fachadas exteriores con los salientes contemplados en los artículos 8.6.16 y 8.6.17

Artículo 10.5.11 *Condiciones de estética*

1. La fachada continua de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.

2. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán ajardinarse de acuerdo con el art. 8.10.23.

3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

Artículo 10.5.12 *Usos compatibles*

Dotacional

En cualquiera de sus categorías, en planta baja, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

TITULO 11 CONDICIONES DE PROTECCION

CAPITULO 11.1 CONDICIONES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y EL PAISAJE

Artículo11.1.1. *Objeto*

Son objeto de protección y conservación los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el art. 86.2 del Reglamento de Planeamiento

Artículo 11.1.2. *Finalidad*

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados.

Artículo 11.1.3. *Alcance*

La inclusión en el Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que les hace objeto de los beneficios que el artículo 246 del TRLS y demás normativa vigente conceden a los bienes catalogados.

Artículo 11.1.4. *Efectos*

La entrega en vigor del Plan General, sus Normas Urbanísticas y Catálogo, implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública, que abre la vía a la expropiación forzosa que, eventualmente, podrá llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

Artículo 11.1.5. *Protección individualizada de edificios o elementos*

La protección se aplicará a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios o agrupaciones de éstos identificados como tales en el Catálogo anejo a estas Normas Urbanísticas. Se estructura en tres grados de protección jerarquizados, que se denominan integral, estructural y ambiental, y que más adelante se describen.

Artículo 11.1.6. *Protección individualizada de elementos: Protección integral (grado 1)*

Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

a) Monumentos y agrupaciones declarados o con expediente de declaración incoado.

b) Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

c) Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.

d) Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

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

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración el mantenimiento, consolidación y acondicionamiento, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a los efectos de la investigación de la obra original.

Se prohiben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, báculos de alumbrado, señalizaciones de tráfico, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

Artículo 11.1.7. *Protección estructural (grado 2)*

Este grado se aplica sobre aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, se singularizan dentro del casco o del municipio.

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

Por ello se permiten, con carácter general, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de restructuración parcial.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas

distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior de los elementos estructurales y significativos.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para éstos se prohibe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respecto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

Artículo 11.1.8. *Protección ambiental (grado 3)*

Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

a) Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

b) Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

c) Espacios urbanos de calidad destacada

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

Artículo 11.1.9. *Documentación exigible en la solicitud de licencias*

La solicitud de licencia de obras a elementos protegidos contendrá además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

a) Descripción documental del elemento catálogo, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.

b) Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.

c) Levantamiento cartográfico completo

d) Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren, recuperación, consolidación o mantenimiento.

e) Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.

f) Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

g) Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

a) Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.

b) Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.

c) La documentación que describa y valore el entorno significativo, tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte.

d) Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

Artículo 11.1.10. *Infracciones*

En aplicación del art. 54.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y del artículo 40 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM, se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas que afectan al Catálogo anejo a estas Normas Urbanísticas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios facultativos y miembros de la Corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en los arts. 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en el 41 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística, y especialmente:

a) El art. 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 43 c) de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.

b) Los art. 30 y 86 del mismo Reglamento y los artículo 27 y 77 de la ley de la CAM antes citada para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o [illegible] supuestos previstos en este documento.

c) Los arts. 87 y 88 del repetido Reglamento y los artículos 73 y 74 de la misma Ley para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

Artículo 11.1.11. *Modificaciones del catálogo*

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del presente Plan General, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo, siguiendo los trámites para la Modificación Puntual del PGOU, y cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Ampliación del Catálogo

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del Departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele, y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe del departamento técnico se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva del órgano competente de la CAM. Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicarán la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

b) Exclusión de un bien inmueble catalogado

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado, la solicitud irá acompañada de un informe redactado por Arquitecto (o técnico competente por razón de la materia) justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión. Dicha solicitud, tras ser aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación.

c) Modificación de las condiciones de protección

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión.

CAPITULO 11.2 CONDICIONES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

Artículo 11.2.1. *Objeto, definición y localización de áreas de interés*

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

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Fuenlabrada se regularán a través de estas Normas Urbanísticas; de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE 155 de 29-01-86); del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de Ley antes mencionada (BOE 24 de 28-01-86), por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

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

Artículo 11.2.2. *Valor arqueológico*

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

Artículo 11.2.3. *Areas de interés arqueológico*

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

a) Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

b) Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

c) Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

Artículo 11.2.4. *Normas de actuación y protección*

1. Normas para Áreas A.

a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. B.O.E. 155 de 29-06-85 y el Real Decreto 111/1.986 de 10 de enero, Título V y Artículo 42, puntos 1 y 2). Estas obligaciones son anterores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeameinto vigente.

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

c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sean realizados por la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamineto de Fuenlabrada. Para ello la Administrción dispondrá de unas listas que serán atendidas por el riguroso

orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria adecuada.

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

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

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indocando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

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

a) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17-10-88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, op por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación,, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el

premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

2. Normas para áreas B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, B.O.E. 155 de 29-6-85 y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, título V, artículo 42, puntos 1 y 2).

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informa, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabsjos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

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

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

3. Normas para Áreas C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B en los artículo 5.19.9 y 5.19.10.

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

Artículo 11.2.5. *Normas de inspección y conservación*

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

Si durante el curso de la obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarioas vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se

continuase la obra, ésta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

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

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

a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en casos de posible destrucción parcial.

b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.

c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

Artículo 11.2.6. *Localización de áreas* .

La georeferenciación de cada área viene reflejada en el plano de áreas de interés arqueológico.

LISTADO DE COORDENADAS UTM (en metros) DE LOS VERTICES DE LAS ZONAS ARQUEOLOGICAS DE FUENLABRADA

****

1.- 434282,4460755
2.- 434266,4460498
3.- 435036,4459690
4.- 435313,4459854
5.- 435449,4459718
6.- 435261,4459188
7.- 435387,4458967
8.- 435708,4458910
9.- 435769,4458836
10.- 435962,4459064
11.- 436300,4458900
12.- 436611,4458537
13.- 436970,4458120
14.- 436820,4457630
15.- 436620,4456700
16.-436316,4456732
17.- 436099,4456754
18.- 436009,4456358
19.- 436237,4456243
20.- 435754,4456061
21.- 435534,4456568
22.- 435174,4456599
23.- 435245,4456813
24.- 434503,4456920
25.- 433720,4457000
26.- 431800,4457200
27.- 431800,4457600
28.- 433600,4457600
29.- 434005,4457795
30.- 436111,4458531
31.- 436407,4458287
32.- 436462,4457017
33.- 436053,4457201
34.- 436010,4457432
35.- 435634,4457435
36.- 435695,4457272
37.- 435581,4457174
38.- 435442,4457254
39.- 434703,4457489

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 15-4-99

Madrid, 16-4-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/1/89, B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID · Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes ·

CAPITULO 11.3 CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCION DE SISTEMAS Y RECURSOS

Artículo 11.3.1. *Vías Férreas*

Serán de obligado cumplimiento los preceptos establecidos en el Reglamento de 8-9-1878 para la ejecución de la Ley de Policía de Ferrocarriles, estableciéndose las siguientes franjas de protección:

a) Zona de dominio público, que será de tres metros contados a partir de la línea inferior de los taludes (en los terraplenes) o de la línea superior de los desmontes, o a partir del borde exterior de las cunetas cuando el ferrocarril se halle en terreno natural. A falta de estas, se contará esta distancia desde una línea paralela al carril exterior, a metro y medio de distancia del mismo. En esta zona, el uso exclusivo es de paso y mantenimiento de la propia vía. A partir de esta franja se podrán construir cerramientos que no podrán disponer de puertas, ventanas, aspilleras u otras huecos cualesquiera que den sobre la zona de dominio público.

b) zona de servidumbre, con un ancho en Suelo No Urbanizable de 17 metros contados a partir del borde de la zona de dominio público, y en la que no se permiten construcciones de ningún tipo, ni realizar represas, pozos o abrevaderos, exigiéndose autorización del Ministerio de Transportes y Comunicaciones como requisito previo a la licencia para cualquier obra de urbanización o para la implantación de usos agrícolas. En Suelo Urbano, la Zona de Servidumbre está definida en los planos de alineaciones. En Suelo Urbanizable será definida por el Plan Parcial correspondiente, pero no podrá ser inferior a la establecida para el Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.3.2. *Carreteras*

1. Para las protecciones de las vías rodadas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de junio (BOE 30-7-88) y la Ley 3/1991, de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOE 28-5-1991).

2. Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en las mencionadas, Leyes de Carreteras y sus Reglamentos existan limitaciones para la construcción en instalaciones en las mismas de elementos fijos.

4. Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las Normas Zonales o en las que se establezcan en las figuras de planeamiento incorporado, diferenciado o de desarrollo correspondientes a los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en las Normas, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que ese viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

Artículo 11.3.3. *Vías pecuarias*

1. Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir ~~en ancho~~ efectivo con el ancho legal establecido o por establecer, a través de los oportunos expedientes de deslinde. Una vez deslindada la vía pecuaria, se fija una zona de protección de cinco metros a ambos lados de la misma en la que no se permite la edificación, salvo que la condición de vía pecuaria haya perdido eficacia en virtud de su desafección o de la ejecución del planeamiento municipal, lo que, en todo caso, no incidirá en su condición de propiedad pública.

2. Asimismo, en tanto no estén deslindadas las vías pecuarias, los cerramientos de fábrica y la edificación se dispondrán a una distancia mínima del eje de la vía equivalente a incrementar en cinco metros la distancia señalada en el punto anterior.

Artículo 11.3.4 *Energía eléctrica, alta tensión*

1. La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo.

2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/68, de 28 de noviembre):

Construcciones: $3{,}30 + \frac{KV}{100}$ metros (mínimos: 5 metros)

Arbolado: $1{,}50 + \frac{KV}{150}$ metros (mínimos: 2 metros)

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria, 20-10-1966).

Artículo 11.3.5 *Abastecimiento de agua, saneamiento, regadío*

1. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.En esta zona no se permite la edificación, ni las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

2. Si se realizarán redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.

Articulo 11.3.6 *Cursos de agua*

1. Las servidumbres propias de los cursos fluviales se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85). Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurran desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

a) Zona de servidumbre: Será de 5 (cinco) metros de anchura para uso público, que se regulará reglamentariamente.

b) Zona de policía: Será de 100 (cien) metros de anchura a cada lado del cauce ordinario. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo de la Comisaría de Aguas del Tajo, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

2. En tanto no se fijen estas zonas, se prohibe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización de la Comisaría de Aguas del Tajo.

3. Se prohibe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

Artículo 11.3.7 *Aguas subterráneos*

1. Las servidumbres propias de las aguas subterraneas se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85).

2. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán, para su autorización, el informe previo de la Comisaría de Aguas del Tajo, u organismo al que se transfirieren estas competencias.

3. La solicitud de licencia para ejecutar tales obras deberá acompañarse de un proyecto en el que se especifiquen:

   a) Antecedentes y finalidad
   b) Situación de la labor que se proyecta
   c) Descripción de las obras a realizar
   d) Caudal a explotar
   e) Presupuesto, incluidas las instalaciones
   f) Estudio económico y de rentabilidad

4. Dichos proyectos habrán de ajustarse a las normas siguientes:

a)	Caudal máximo autorizable	50 litros/seg
b)	Distancia mínima entre captaciones	200 metros

Una vez terminadas las obras, deberán ser inscritas en el Registro de Aguas del ente responsable de la autorización, estando, para todo lo no especificado en estas Normas Urbanísticas, a lo dispuesto en la citada Ley 29/1985.

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE
FUENLABRADA (MADRID)

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario General del Ayuntamiento de Fuenlabrada para manifestar lo siguiente:

El presente documento que consta de 202 páginas númeradas, ha sido aprobado con carácter provisional por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de julio de 1.998 y rectificado por los acuerdos del Pleno Municipal de fechas 26 de noviembre de 1.998 y 8 de mazo de 1.999, dándonse por cumplidas las condiciones y requisitos establecidos por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sus sesiones de 29 de octubre, 3 y 30 de noviembre de 1.998.

Las páginas que han sido modificadas del documento de aprobación provisional de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, presentado en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 31 de julio de 1.998, son las siguientes:

Páginas nºs: 6, 24, 60, 61, 62, 96, 97, 98, 138, 139, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 164, 165, 166, 168, 169, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 179, 180, 184, 186, 188, 192, 195, 197, 200.

En Fuenlabrada, a ocho de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

EL SECRETARIO