

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Plan General de Ordenación Urbana



AYUNTAMIENTO DE
HUMANES DE MADRID

TOMO 3

NORMAS
URBANÍSTICAS

FEBRERO 2019

Spatium S. A.



TÍTULO 1.	DISPOSICIONES PRELIMINARES	11
CAPÍTULO 1.1	OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA.....	11
Art. 1.1.1	<i>Objeto y fundamento de la redacción del Plan General (E)</i>	<i>11</i>
Art. 1.1.2	<i>Ámbito (E).....</i>	<i>11</i>
Art. 1.1.3	<i>Vigencia del Plan General (E).....</i>	<i>11</i>
Art. 1.1.4	<i>Revisión y modificaciones (E).....</i>	<i>11</i>
CAPÍTULO 1.2	CONTENIDO DEL PLAN GENERAL	12
Art. 1.2.1	<i>Efectos (E).....</i>	<i>12</i>
Art. 1.2.2	<i>Publicidad (E).....</i>	<i>12</i>
Art. 1.2.3	<i>Ejecución (E).....</i>	<i>12</i>
Art. 1.2.4	<i>Obligatoriedad (E).....</i>	<i>12</i>
Art. 1.2.5	<i>Documentación y grado de vinculación (E).....</i>	<i>12</i>
Art. 1.2.6	<i>Interpretación del Plan General (E)</i>	<i>13</i>
Art. 1.2.7	<i>Determinaciones y elementos estructurantes o fundamentales (E).....</i>	<i>14</i>
Art. 1.2.8	<i>El Plan General: valor de su ordenación y determinaciones (E)</i>	<i>15</i>
CAPÍTULO 1.3	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	15
Art. 1.3.1	<i>Actuaciones sujetas a licencia (E)</i>	<i>15</i>
Art. 1.3.2	<i>Procedimiento y régimen jurídico (E).....</i>	<i>15</i>
TÍTULO 2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	17
CAPÍTULO 2.1	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	17
Art. 2.1.1	<i>Clasificación del Suelo del Término Municipal (E)</i>	<i>17</i>
Art. 2.1.2	<i>Calificación del suelo por usos globales (E).....</i>	<i>18</i>
Art. 2.1.3	<i>Calificación del suelo por usos pormenorizados (E)</i>	<i>18</i>
CAPÍTULO 2.2	LAS REDES PÚBLICAS.....	18
Art. 2.2.1	<i>Definición y titularidad (E).....</i>	<i>18</i>
Art. 2.2.2	<i>Clasificación jerárquica (E)</i>	<i>19</i>
Art. 2.2.3	<i>Clasificación funcional (E)</i>	<i>19</i>
Art. 2.2.4	<i>Ejecución de las redes públicas municipales (E).....</i>	<i>19</i>
Art. 2.2.5	<i>Intervención en la edificación y limitaciones de la propiedad (E).....</i>	<i>20</i>
TÍTULO 3.	RÉGIMEN DE CADA UNA DE LAS CLASES DE SUELO	21
CAPÍTULO 3.1	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	21
Art. 3.1.1	<i>Definición y delimitación (E).....</i>	<i>21</i>
Art. 3.1.2	<i>Régimen jurídico del N.U.P. (E).....</i>	<i>21</i>
Art. 3.1.3	<i>Derechos y deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable (E)</i>	<i>22</i>
SECCIÓN PRIMERA. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES:.....		22
Art. 3.1.4	<i>Delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (E)</i>	<i>22</i>
Art. 3.1.5	<i>Régimen de las actuaciones del Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (E)</i>	<i>23</i>
SECCIÓN SEGUNDA. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS:		24
Art. 3.1.6	<i>Delimitación y régimen del Suelo No Urbanizable de protección de vías pecuarias (E)</i>	<i>24</i>
SECCIÓN TERCERA. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.		26
Art. 3.1.7	<i>Delimitación de las Vías de Comunicación (E)</i>	<i>26</i>
Art. 3.1.8	<i>Régimen de uso del Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (E)</i>	<i>26</i>
SECCIÓN CUARTA. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INTERÉS ECOLÓGICO E INADECUACIÓN AL MODELO TERRITORIAL.....		27
Art. 3.1.9	<i>Delimitación del Suelo No Urbanizable de Interés Ecológico e Inadecuación al Modelo Territorial (E)</i>	<i>27</i>
Art. 3.1.10	<i>Régimen de uso y edificación del Suelo No Urbanizable de Interés Ecológico e Inadecuación al Modelo Territorial (E)</i>	<i>27</i>

CAPÍTULO 3.2	SUELO URBANIZABLE	30
Art. 3.2.1	<i>Definición y delimitación (E)</i>	30
Art. 3.2.2	<i>Normas de utilización del Suelo Urbanizable (U.Z) (E)</i>	31
Art. 3.2.3	<i>Normas de planeamiento (E)</i>	31
Art. 3.2.4	<i>Normas de urbanización (E)</i>	32
Art. 3.2.5	<i>Normas de edificación (E)</i>	32
Art. 3.2.6	<i>Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable (E)</i>	32
	SECCIÓN PRIMERA. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	33
Art. 3.2.7	<i>Contenido y Régimen General (E)</i>	33
Art. 3.2.8	<i>Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado (E)</i>	34
Art. 3.2.9	<i>Elaboración de Planes de Sectorización (P.S) (E)</i>	35
	SECCIÓN SEGUNDA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	35
Art. 3.2.10	<i>Definición (E)</i>	35
Art. 3.2.11	<i>Área de reparto (E)</i>	35
Art. 3.2.12	<i>Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado (E)</i>	36
Art. 3.2.13	<i>Contenido de las Fichas de Condiciones de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (E)</i>	36
Art. 3.2.14	<i>Aprovechamientos tipo (E)</i>	36
Art. 3.2.15	<i>Alcance de las determinaciones particulares (E)</i>	37
Art. 3.2.16	<i>Redes Públicas (E)</i>	38
Art. 3.2.17	<i>Número de viviendas (E)</i>	38
	SECCION TERCERA. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (U.Z.I.)	38
Art. 3.2.18	<i>Definición (E)</i>	38
Art. 3.2.19	<i>Régimen y contenido de las fichas (E)</i>	38
Art. 3.2.20	<i>Contenido de las Fichas de Condiciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Incorporado (E)</i>	39
Art. 3.2.21	<i>Relación de los sectores en el U.Z.I (E)</i>	40
CAPÍTULO 3.3	SUELO URBANO	40
Art. 3.3.1	<i>Definición (E)</i>	40
Art. 3.3.2	<i>Categorías de Suelo Urbano (E)</i>	40
Art. 3.3.3	<i>División del suelo (E)</i>	41
Art. 3.3.4	<i>Áreas homogéneas en que se divide el Suelo Urbano (E)</i>	41
Art. 3.3.5	<i>Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano (E)</i>	42
Art. 3.3.6	<i>Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar (E)</i>	42
	SECCION PRIMERA. REGIMEN DE LAS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	43
Art. 3.3.7	<i>Ámbito y características (E)</i>	43
Art. 3.3.8	<i>Relación de los API en el Suelo Urbano Consolidado (E)</i>	43
Art. 3.3.9	<i>Contenido de las Fichas de Condiciones de las Ámbitos Planeamiento Incorporado (API) (E)</i>	43
Art. 3.3.10	<i>Régimen urbanístico de las Ámbito Planeamiento Incorporado (API) (E)</i>	44
	SECCION SEGUNDA. AMBITOS DE ACTUACIÓN (AA)	44
Art. 3.3.11	<i>Ámbito y características (E)</i>	44
Art. 3.3.12	<i>Relación de los AA en el Suelo Urbano No Consolidado (E)</i>	45
Art. 3.3.13	<i>Contenido de las Fichas de Condiciones de los Ámbitos de Actuación (AA) (E)</i>	45
	SECCION TERCERA. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR (AS)	45
Art. 3.3.14	<i>Ámbito y características (E)</i>	45
Art. 3.3.15	<i>Relación de los AS en el Suelo Urbano Consolidado (E)</i>	46
Art. 3.3.16	<i>Contenido de las Fichas de Condiciones de los Ámbitos de Ordenación Singular(AS)</i>	46
TÍTULO 4.	DESARROLLO URBANÍSTICO DE LAS CLASES DE SUELO	47
CAPÍTULO 4.1	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	47
Art. 4.1.1	<i>Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo (E)</i>	47

Art. 4.1.2	<i>Figuras de planeamiento y ordenación básica (califican suelo) (E)</i>	47
Art. 4.1.3	<i>Figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican suelo) (E)</i>	47
Art. 4.1.4	<i>Figuras o proyectos de ejecución (E)</i>	47
Art. 4.1.5	<i>Instrumentos de Gestión (E)</i>	48
CAPÍTULO 4.2	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	48
	SECCIÓN PRIMERA. PLANES DE SECTORIZACIÓN (PS)	48
Art. 4.2.1	<i>Contenido (E)</i>	48
Art. 4.2.2	<i>Documentación (E)</i>	48
Art. 4.2.3	<i>Garantías (E)</i>	48
Art. 4.2.4	<i>Tramitación y aprobación (E)</i>	49
	SECCIÓN SEGUNDA. PLANES PARCIALES (PP)	49
Art. 4.2.5	<i>Contenido (E)</i>	49
Art. 4.2.6	<i>Documentación (E)</i>	49
Art. 4.2.7	<i>Tramitación y aprobación (E)</i>	50
	SECCIÓN TERCERA. PLANES ESPECIALES (PE).....	50
Art. 4.2.8	<i>Definición y clases (E)</i>	50
Art. 4.2.9	<i>Contenido (E)</i>	50
Art. 4.2.10	<i>Tramitación y aprobación (E)</i>	51
	SECCIÓN CUARTA. ESTUDIOS DE DETALLE (ED).....	51
Art. 4.2.11	<i>Definición (E)</i>	51
Art. 4.2.12	<i>Documentación (E)</i>	52
Art. 4.2.13	<i>Tramitación y aprobación (E)</i>	52
CAPÍTULO 4.3	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	52
Art. 4.3.1	<i>La actividad de ejecución. Contenido (E)</i>	52
Art. 4.3.2	<i>Desarrollo de la actividad de ejecución (E)</i>	52
Art. 4.3.3	<i>Modos de ejecución (E)</i>	53
CAPÍTULO 4.4	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	53
Art. 4.4.1	<i>Definición (E)</i>	53
Art. 4.4.2	<i>Parcelaciones y Reparcelaciones (E)</i>	53
	SECCIÓN PRIMERA. ACTUACIONES INTEGRADAS.....	54
Art. 4.4.3	<i>Actuaciones integradas (E)</i>	54
Art. 4.4.4	<i>Unidades de ejecución (E)</i>	54
Art. 4.4.5	<i>Sistemas de ejecución (E)</i>	55
Art. 4.4.6	<i>Actuaciones por reparcelación (E)</i>	57
	SECCIÓN SEGUNDA. ACTUACIONES AISLADAS	58
Art. 4.4.7	<i>Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano (E)</i>	58
Art. 4.4.8	<i>Requisitos previos a la edificación (E)</i>	58
Art. 4.4.9	<i>Materialización de la superficie edificable (E)</i>	58
	SECCIÓN TERCERA. OBTENCIÓN DE REDES	58
Art. 4.4.10	<i>Condiciones generales (E)</i>	58
Art. 4.4.11	<i>Ejecución de las Redes Públicas (E)</i>	59
CAPÍTULO 4.5	INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN	59
	SECCIÓN PRIMERA. PROYECTO DE URBANIZACIÓN	59
Art. 4.5.1	<i>Objeto y finalidad (E)</i>	59
Art. 4.5.2	<i>Determinaciones del Proyecto de Urbanización (E)</i>	60
Art. 4.5.3	<i>Documentación del Proyecto de Urbanización (E)</i>	61
	SECCIÓN SEGUNDA. PROYECTOS DE OBRAS.....	62
Art. 4.5.4	<i>Proyectos de obras de Edificación o Instalación (E)</i>	62
Art. 4.5.5	<i>Proyectos de instalación de actividades (E)</i>	63
Art. 4.5.6	<i>Clases de obras de edificación (E)</i>	63
Art. 4.5.7	<i>Obras en los edificios (E)</i>	63
Art. 4.5.8	<i>Obras de demolición (E)</i>	64

Art. 4.5.9	Obras de nueva edificación (E).....	64
Art. 4.5.10	Proyectos de Obras Provisionales y Complementarias (E).....	65
Art. 4.5.11	Otras Actuaciones urbanísticas (E).....	65
Art. 4.5.12	Obligación de Conservar (E).....	65
TÍTULO 5.	NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y AMBIENTAL	67
CAPÍTULO 5.1	CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	67
Art. 5.1.1	Definiciones (E).....	67
Art. 5.1.2	Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural (E).....	67
CAPÍTULO 5.2	DEBERES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	68
Art. 5.2.1	De los edificios de interés local (E).....	68
Art. 5.2.2	Obligaciones y ayudas económicas para la conservación (E).....	68
Art. 5.2.3	Legitimación de la expropiación (E).....	69
TÍTULO 6.	NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.....	70
CAPÍTULO 6.1	RED VIARIA.....	70
Art. 6.1.1	Jerarquización (E).....	70
Art. 6.1.2	Régimen (E).....	70
Art. 6.1.3	Condiciones de diseño (E).....	71
Art. 6.1.4	Dimensiones (E).....	71
Art. 6.1.5	Accesos rodados desde las propiedades colindantes (E).....	72
Art. 6.1.6	Tipos de áreas estanciales (E).....	73
Art. 6.1.7	Modificación de las áreas estanciales (E).....	74
Art. 6.1.8	Condiciones de diseño (E).....	74
Art. 6.1.9	Criterios generales de diseño del viario público (P).....	74
Art. 6.1.10	Diseño del arbolado sobre el viario y aparcamiento (P).....	75
Art. 6.1.11	Criterios de diseño del viario de coexistencia (P).....	76
CAPÍTULO 6.2	RED CICLISTA.....	76
Art. 6.2.1	Objeto y definición (E).....	76
Art. 6.2.2	Criterios generales para la constitución de una red ciclista (E).....	76
CAPÍTULO 6.3	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	77
Art. 6.3.1	Disposiciones generales (E).....	77
Art. 6.3.2	Criterios de protección de ámbitos naturalizados (E).....	78
Art. 6.3.3	Permeabilidad (P).....	78
Art. 6.3.4	Eficiencia hídrica (E).....	78
Art. 6.3.5	Conservación del suelo (E).....	80
Art. 6.3.6	Conservación de la Diversidad Biológica (P).....	82
Art. 6.3.7	Condiciones del Proyecto de Jardinería (E).....	82
Art. 6.3.8	Criterios técnicos para la implantación de arbolado en nuevas zonas verdes (E).....	83
Art. 6.3.9	Arbolado existente en superficies a construir (E).....	83
Art. 6.3.10	Cesión y valoración de arbolado por parte de los promotores.....	84
Art. 6.3.11	Protección del arbolado durante las obras (E).....	84
Art. 6.3.12	Equipamiento de las áreas de juego infantil (P).....	85
CAPÍTULO 6.4	ILUMINACIÓN.....	85
Art. 6.4.1	Características generales de la iluminación (P).....	85
TÍTULO 7.	RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICACIÓN	87
CAPÍTULO 7.1	DISPOSICIONES GENERALES	87
Art. 7.1.1	Objeto (E).....	87
Art. 7.1.2	Participación ciudadana (E).....	87
Art. 7.1.3	Control del deber de conservación y rehabilitación (E).....	87

CAPÍTULO 7.2	DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	87
Art. 7.2.1	<i>Disposiciones Generales (E)</i>	87
Art. 7.2.2	<i>Procedimiento de ejecución del deber de conservación (E)</i>	88
CAPÍTULO 7.3	ESTADO DE RUINA DE LA EDIFICACION	90
Art. 7.3.1	<i>Declaración de ruina de un edificio (E)</i>	90
Art. 7.3.2	<i>Tasación de edificios (E)</i>	90
CAPÍTULO 7.4	EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	90
Art. 7.4.1	<i>Naturaleza y alcance del concepto "fuera de ordenación" (E)</i>	90
Art. 7.4.2	<i>Clases de situaciones de fuera de ordenación (E)</i>	91
Art. 7.4.3	<i>Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación (E)</i>	91
TÍTULO 8.	NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN	93
CAPÍTULO 8.1	DETERMINACIONES GENERALES	93
Art. 8.1.1	<i>Definición (E)</i>	93
Art. 8.1.2	<i>Clases de condiciones (E)</i>	93
CAPÍTULO 8.2	CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.....	93
Art. 8.2.1	<i>Definición (E)</i>	93
Art. 8.2.2	<i>Aplicación (E)</i>	94
Art. 8.2.3	<i>Linderos (E)</i>	94
Art. 8.2.4	<i>Alineación oficial, exterior o pública (E)</i>	94
Art. 8.2.5	<i>Superficie de la parcela (E)</i>	94
Art. 8.2.6	<i>Parcela mínima (E)</i>	94
Art. 8.2.7	<i>Parcela edificable (E)</i>	94
Art. 8.2.8	<i>Solar (E)</i>	94
CAPÍTULO 8.3	CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA	95
Art. 8.3.1	<i>Definición (E)</i>	95
Art. 8.3.2	<i>Aplicación (P)</i>	95
Art. 8.3.3	<i>Referencias altimétricas del terreno (P)</i>	95
Art. 8.3.4	<i>Referencias de la edificación (P)</i>	96
Art. 8.3.5	<i>Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública (P)</i>	96
Art. 8.3.6	<i>Separación a linderos (P)</i>	97
Art. 8.3.7	<i>Retranqueo (P)</i>	97
Art. 8.3.8	<i>Separación entre edificios (P)</i>	97
Art. 8.3.9	<i>Fondo edificable (P)</i>	97
Art. 8.3.10	<i>Área de movimiento de la edificación (P)</i>	98
Art. 8.3.11	<i>Adosamiento a linderos (P)</i>	98
CAPÍTULO 8.4	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.....	98
Art. 8.4.1	<i>Definición (E)</i>	98
Art. 8.4.2	<i>Aplicación (P)</i>	98
Art. 8.4.3	<i>Superficie ocupable (P)</i>	99
Art. 8.4.4	<i>Superficie ocupada (P)</i>	99
Art. 8.4.5	<i>Coefficiente de ocupación (P)</i>	99
Art. 8.4.6	<i>Superficie libre de parcela (P)</i>	100
CAPÍTULO 8.5	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.....	100
Art. 8.5.1	<i>Definición (E)</i>	100
Art. 8.5.2	<i>Aplicación (P)</i>	100
Art. 8.5.3	<i>Superficie edificada por planta (E)</i>	100
Art. 8.5.4	<i>Superficie edificada total (E)</i>	101
Art. 8.5.5	<i>Superficie edificable o edificabilidad (P)</i>	101
Art. 8.5.6	<i>Coefficiente de edificabilidad (P)</i>	102
CAPÍTULO 8.6	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	102

Art. 8.6.1	<i>Definición (E)</i>	102
Art. 8.6.2	<i>Aplicación (P)</i>	102
Art. 8.6.3	<i>Sólido capaz (P)</i>	102
Art. 8.6.4	<i>Altura del edificio (P)</i>	102
Art. 8.6.5	<i>Referencias altimétricas de los edificios (P)</i>	102
Art. 8.6.6	<i>Altura en unidades métricas (P)</i>	103
Art. 8.6.7	<i>Altura en número de plantas (P)</i>	103
Art. 8.6.8	<i>Altura máxima (P)</i>	103
Art. 8.6.9	<i>Construcciones por encima de la altura (P)</i>	103
Art. 8.6.10	<i>Altura de piso (P)</i>	104
Art. 8.6.11	<i>Altura libre de piso (P)</i>	104
Art. 8.6.12	<i>Cota de planta de piso (P)</i>	105
Art. 8.6.13	<i>Planta (P)</i>	105
Art. 8.6.14	<i>Azotea (E)</i>	107
Art. 8.6.15	<i>Tipologías edificatorias (E)</i>	107
Art. 8.6.16	<i>Clase de edificios (E)</i>	107
Art. 8.6.17	<i>Salientes o vuelos en fachadas (E)</i>	108
Art. 8.6.18	<i>Cornisas y aleros (P)</i>	109
Art. 8.6.19	<i>Terrazas entrantes (P)</i>	110
CAPÍTULO 8.7	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS	110
Art. 8.7.1	<i>Definición (E)</i>	110
Art. 8.7.2	<i>Aplicación (E)</i>	110
	SECCION PRIMERA. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS	110
Art. 8.7.3	<i>Patio (E)</i>	110
Art. 8.7.4	<i>Anchura de patios (E)</i>	111
Art. 8.7.5	<i>Medición de la altura de los patios cerrados (H) (E)</i>	111
Art. 8.7.6	<i>Dimensión de los patios de parcela cerrados (P)</i>	111
Art. 8.7.7	<i>Dimensión de los patios ingleses (P)</i>	112
Art. 8.7.8	<i>Acceso a patios (E)</i>	112
Art. 8.7.9	<i>Construcciones en los patios (P)</i>	112
Art. 8.7.10	<i>Dimensión de los patios de parcela abiertos (P)</i>	113
Art. 8.7.11	<i>Cubrimiento de patios (P)</i>	113
CAPÍTULO 8.8	CONDICIONES ESTÉTICAS	114
Art. 8.8.1	<i>Definición (E)</i>	114
Art. 8.8.2	<i>Aplicación (P)</i>	114
Art. 8.8.3	<i>Salvaguarda de la estética urbana (P)</i>	114
Art. 8.8.4	<i>Protección de los ambientes urbanos (P)</i>	114
Art. 8.8.5	<i>Fachadas exteriores (P)</i>	114
Art. 8.8.6	<i>Modificación de fachadas (P)</i>	115
Art. 8.8.7	<i>Soportales (P)</i>	115
Art. 8.8.8	<i>Instalaciones en la fachada (P)</i>	115
Art. 8.8.9	<i>Marquesinas (P)</i>	115
Art. 8.8.10	<i>Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos (P)</i>	116
Art. 8.8.11	<i>Toldos (P)</i>	116
Art. 8.8.12	<i>Muestras (P)</i>	116
Art. 8.8.13	<i>Banderines (P)</i>	117
Art. 8.8.14	<i>Medianeras (P)</i>	118
Art. 8.8.15	<i>Cerramientos (P)</i>	118
Art. 8.8.16	<i>Protección del arbolado (P)</i>	118
Art. 8.8.17	<i>Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (P)</i>	119
TÍTULO 9.	NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS	121

CAPÍTULO 9.1	DETERMINACIONES GENERALES	121
Art. 9.1.1	Objeto (E).....	121
Art. 9.1.2	Aplicación (P).....	121
Art. 9.1.3	Actividades permisibles (P).....	122
Art. 9.1.4	Diferentes usos en un mismo edificio (P).....	122
CAPÍTULO 9.2	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS	122
SECCION PRIMERA. SISTEMA DE CLASIFICACIONES		122
Art. 9.2.1	Clasificación (E).....	122
Art. 9.2.2	Clasificación de los usos según su naturaleza (E).....	123
Art. 9.2.3	Clasificación de los usos según su régimen de interrelación (P).....	123
SECCION SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPATIBLES.....		124
Art. 9.2.4	Definición (P).....	124
Art. 9.2.5	Condiciones generales (E).....	124
CAPÍTULO 9.3	USO RESIDENCIAL	125
Art. 9.3.1	Definición y clases (E).....	125
Art. 9.3.2	Aplicación (P).....	125
SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS		126
Art. 9.3.3	Vivienda exterior (P).....	126
Art. 9.3.4	Programa de vivienda (P).....	126
Art. 9.3.5	Altura libre de piso (P).....	127
SECCION SEGUNDA. RESIDENCIA COMUNITARIA		127
Art. 9.3.6	Condiciones de aplicación (E).....	127
CAPÍTULO 9.4	USO INDUSTRIAL.....	127
Art. 9.4.1	Definición y clases (E).....	127
Art. 9.4.2	Aplicación (E).....	128
SECCION PRIMERA. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA ARTESANAL O PEQUEÑA INDUSTRIA		128
Art. 9.4.3	Condiciones generales del uso de INDUSTRIA ARTESANAL O PEQUEÑA INDUSTRIA (P)	128
SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA.....		128
Art. 9.4.4	Condiciones generales del uso INDUSTRIA (P).....	128
Art. 9.4.5	Condiciones de los locales(P).....	129
SECCION TERCERA. CONDICIONES DEL USO TALLER DE AUTOMOVIL		129
Art. 9.4.6	Condiciones generales del uso de TALLER DEL AUTOMÓVIL (P).....	129
SECCION CUARTA. CONDICIONES DEL USO ALMACEN.....		130
Art. 9.4.7	Condiciones generales del uso de ALMACENAJE (P).....	130
CAPÍTULO 9.5	USO GARAJE-APARCAMIENTO.....	130
Art. 9.5.1	Definición y clases (E).....	130
Art. 9.5.2	Aplicación (P).....	131
SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO		131
Art. 9.5.3	Definición (P).....	131
Art. 9.5.4	Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos (P).....	131
Art. 9.5.5	Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento (P).....	132
Art. 9.5.6	Cómputo de la dotación global (P).....	132
Art. 9.5.7	Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios - estándares (P)	132
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE LOS APARCAMIENTOS		134
Art. 9.5.8	Plaza de aparcamiento (P).....	134
Art. 9.5.9	Condiciones de Acceso a los Aparcamientos (P).....	135
Art. 9.5.10	Altura libre en garajes (P).....	135
SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS.....		136
Art. 9.5.11	Soluciones para su implantación (P).....	136

CAPÍTULO 9.6	USO Terciario.....	136
Art. 9.6.1	Definición y clases (E)	136
Art. 9.6.2	Aplicación (E)	138
	SECCIÓN PRIMERA. USO HOSPEDAJE.....	139
Art. 9.6.3	Condiciones generales del Uso HOSPEDAJE (P).....	139
	SECCIÓN SEGUNDA. USO COMERCIAL	139
Art. 9.6.4	Condiciones generales del uso COMERCIAL (P)	139
	SECCIÓN TERCERA. USO OFICINAS.....	140
Art. 9.6.5	Condiciones generales del uso de OFICINAS (P)	140
	SECCIÓN CUARTA. USO RECREATIVO	140
Art. 9.6.6	Condiciones generales del Uso Terciario RECREATIVO (P).....	140
	SECCIÓN QUINTA. USO OTROS SERVICIOS TERCARIOS.....	140
Art. 9.6.7	Condiciones generales del uso OTROS SERVICIOS TERCARIOS (P).....	140
CAPÍTULO 9.7	USO DOTACIONAL	140
Art. 9.7.1	Definición y clases (E)	140
Art. 9.7.2	Aplicación (E)	141
Art. 9.7.3	Alcance de la calificación dotacional (P).....	141
	SECCIÓN PRIMERA. USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES.....	141
Art. 9.7.4	Definición (P).....	141
Art. 9.7.5	Condiciones generales del uso dotacional ESPACIOS LIBRES (P).....	142
	SECCIÓN SEGUNDA. EQUIPAMIENTO	142
Art. 9.7.6	Definición (P).....	142
Art. 9.7.7	Condiciones generales del uso de EQUIPAMIENTO (P).....	143
	SECCIÓN TERCERA. SERVICIOS PÚBLICOS	145
Art. 9.7.8	Definición (P).....	145
Art. 9.7.9	Condiciones generales del uso de SERVICIOS PÚBLICOS (P).....	145
Art. 9.7.10	Condiciones generales del uso de Instalaciones de suministro de combustible (P)	146
	SECCIÓN CUARTA. INFRAESTRUCTURAS.....	146
Art. 9.7.11	Definición (P).....	146
Art. 9.7.12	Condiciones generales del uso de INFRAESTRUCTURAS (P)	147
CAPÍTULO 9.8	USOS ESPECIFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	147
Art. 9.8.1	Definición y clasificación (P).....	147
TÍTULO 10.	NORMAS PARTICULARES SUELO URBANO.....	148
CAPÍTULO 10.1	PRELIMINAR	148
Art. 10.1.1	Definición (E).....	148
Art. 10.1.2	Aplicación (E)	148
Art. 10.1.3	División del Suelo Urbano en zonas de ordenanza (E).....	148
CAPÍTULO 10.2	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “CASCO ANTIGUO”	148
	148
Art. 10.2.1	Ámbito y características (E).....	148
	SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....	149
Art. 10.2.2	Obras admisibles (E)	149
	SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	149
Art. 10.2.3	Parcela mínima (P).....	149
Art. 10.2.4	Condiciones de parcelación (P).....	149
Art. 10.2.5	Posición respecto a la alineación oficial (P)	149
Art. 10.2.6	Fondo edificable (P)	149
Art. 10.2.7	Separación a los linderos (P).....	149
Art. 10.2.8	Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (P)	150
Art. 10.2.9	Condiciones de edificabilidad (E).....	150
Art. 10.2.10	Altura de la edificación (P).....	150

Art. 10.2.11	Condiciones higiénicas (P).....	151
Art. 10.2.12	Condiciones estéticas (P).....	151
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.....		152
Art. 10.2.13	Usos compatibles (P).....	152
CAPÍTULO 10.3	CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE ORDENANZA “MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN”	152
Art. 10.3.1	Ámbito y características (E).....	152
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....		153
Art. 10.3.2	Obras admisibles (P)	153
Art. 10.3.3	Condiciones de parcela (P).....	153
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS.....		154
Art. 10.3.4	Usos compatibles (P)	154
CAPÍTULO 10.4	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “RESIDENCIAL COLECTIVO”	154
Art. 10.4.1	Ámbito y características (E).....	154
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....		155
Art. 10.4.2	Obras admisibles (P)	155
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN		155
Art. 10.4.3	Clasificación en grados (P)	155
Art. 10.4.4	Parcela mínima (P).....	155
Art. 10.4.5	Condiciones de parcelación (P).....	155
Art. 10.4.6	Posición de la edificación (P).....	155
Art. 10.4.7	Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (P).....	156
Art. 10.4.8	Coficiente de edificabilidad (E).....	157
Art. 10.4.9	Altura de la edificación (P).....	157
Art. 10.4.10	Condiciones higiénicas (P)	157
Art. 10.4.11	Condiciones estéticas (P).....	157
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.....		158
Art. 10.4.12	Usos compatibles (P)	158
CAPÍTULO 10.5	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “RESIDENCIAL UNIFAMILIAR”	159
Art. 10.5.1	Ámbito y características (E).....	159
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....		159
Art. 10.5.2	Obras admisibles (P)	159
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN		159
Art. 10.5.3	Clasificación en grados (P)	159
Art. 10.5.4	Parcela mínima (P).....	159
Art. 10.5.5	Condiciones de parcelación (P).....	160
Art. 10.5.6	Posición de la edificación (P).....	160
Art. 10.5.7	Coficiente de edificabilidad (E).....	161
Art. 10.5.8	Altura de la edificación (P).....	161
Art. 10.5.9	Condiciones higiénicas (P)	161
Art. 10.5.10	Condiciones estéticas (P).....	161
Art. 10.5.11	Condiciones especiales (P)	162
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.....		163
Art. 10.5.12	Usos compatibles (P)	163
CAPÍTULO 10.6	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “INDUSTRIAL”	164
Art. 10.6.1	Ámbito y características (E).....	164
Art. 10.6.2	Clasificación en grados (E)	164
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....		165
Art. 10.6.3	Obras admisibles (P)	165
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN		165

Art. 10.6.4	Parcela mínima (P).....	165
Art. 10.6.5	Condiciones de parcelación (P).....	165
Art. 10.6.6	Separación a linderos (P)	166
Art. 10.6.7	Posición de la edificación con respecto a la alineación oficial (P).....	166
Art. 10.6.8	Separación entre edificios (P).....	167
Art. 10.6.9	Coefficiente de edificabilidad (E).....	167
Art. 10.6.10	Altura de la edificación (P).....	167
Art. 10.6.11	Condiciones higiénicas (P)	167
Art. 10.6.12	Prevención de incendios y seguridad (P).....	168
Art. 10.6.13	Vertidos, Emisiones y ruidos (P).....	168
Art. 10.6.14	Salientes permitidos (P)	168
Art. 10.6.15	Condiciones estéticas (P).....	168
Art. 10.6.16	Condiciones especiales. Edificación industrias nido (P).....	168
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.....		169
Art. 10.6.17	Usos compatibles (P)	169
CAPÍTULO 10.7	. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “TERCIARIO” ...	170
Art. 10.7.1	Ámbito y características (E).....	170
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS.....		170
Art. 10.7.2	Obras admisibles (P)	170
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN		170
Art. 10.7.3	Parcela mínima (P).....	170
Art. 10.7.4	Condiciones de parcelación (P).....	170
Art. 10.7.5	Posición de la edificación (P).....	171
Art. 10.7.6	Separación entre edificios (P).....	172
Art. 10.7.7	Coefficiente de edificabilidad (E).....	172
Art. 10.7.8	Altura de la edificación (P).....	172
Art. 10.7.9	Condiciones higiénicas (P)	172
Art. 10.7.10	Prevención de incendios (P)	173
Art. 10.7.11	Condiciones estéticas (P).....	173
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS.....		173
Art. 10.7.12	Usos compatibles (P)	173
TÍTULO 11.	INTERVENCIÓN PÚBLICA EN ACTOS DE USO DE SUELO, INSPECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA Y PUBLICIDAD DE LOS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS	174
CAPÍTULO 11.1	EJECUCIÓN SUSTITUTORIA POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD	174
Art. 11.1.1	Ejecución de la construcción o edificación mediante sustitución del propietario y, en su caso, expropiación (E)	174
Art. 11.1.2	Concurso público para la sustitución del propietario a efectos de construcción o edificación por incumplimiento(E)	174
CAPÍTULO 11.2	INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA	175
Art. 11.2.1	Inspección (E).....	175
Art. 11.2.2	Infracciones Urbanísticas: Definición y Actuaciones (E).....	175
Art. 11.2.3	Ejercicio de la Acción Pública (E).....	176
Art. 11.2.4	Peticiones (E).....	176
CAPÍTULO 11.3	PUBLICIDAD DE LOS DOCUMENTOS URBANISTICOS	177
Art. 11.3.1	Publicidad del Plan (E).....	177
Art. 11.3.2	Solicitud de información (E).....	177

TÍTULO 1. DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA

Art. 1.1.1 Objeto y fundamento de la redacción del Plan General (E)

El Plan General de Ordenación Urbana, cuyo objeto específico aparece previsto en la legislación vigente, se elabora, junto con las razones de ordenación expresadas en la Memoria, en cumplimiento de lo dispuesto en el capítulo III, sección 1ª de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 1.1.2 Ámbito (E)

El Plan General de Ordenación será de aplicación en la totalidad del territorio administrativo actual perteneciente al Término Municipal de Humanes de Madrid.

Art. 1.1.3 Vigencia del Plan General (E)

El Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de ocho años, sin perjuicio de la revisión anticipada si se produjeran algunas de las circunstancias determinantes de ésta.

Art. 1.1.4 Revisión y modificaciones (E)

1. Procederá su revisión cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en este Plan, o a la clasificación del suelo, por cualquiera de los siguientes motivos:
 - a. Elección de un "modelo" territorial distinto.
 - b. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
 - c. Agotamiento de la capacidad del Plan General.
 - d. Cuando así lo acuerde, en virtud de la legislación vigente, por exigencia de las circunstancias, el Ayuntamiento de Humanes de Madrid.
 - e. Cuando el Plan General resulte afectado por las determinaciones de un Plan Director Territorial de Coordinación u otro instrumento de planeamiento de jerarquía normativa superior que lo exigiese.
2. Procederá la modificación de alguno o algunos de los elementos, contenidos o determinaciones no estructurantes de este Plan cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el párrafo anterior. Las alteraciones que implicaran modificación parcial, puntual o aislada podrán ser incluso las que entrañen un cambio aislado en la calificación del suelo que no afecte a ninguno de los elementos estructurantes referidos en este Plan.

-
3. A los efectos de su tramitación, las modificaciones que se propongan dentro del Suelo Urbano, en los Ámbitos de Planeamiento Incorporado, recogidas en este Plan General, se sujetarán a las reglas propias de la figura de planeamiento que corresponda por razón de su rango o naturaleza, no siendo necesario la Modificación del Plan General.

CAPÍTULO 1.2 CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Art. 1.2.1 Efectos (E)

El Plan General de Ordenación y los Planes que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva, son públicos, eficaces e inmediatamente ejecutivos y obligatorios.

Art. 1.2.2 Publicidad (E)

Cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar toda la documentación del presente Plan, en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado; así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, debiendo ser contestado en el plazo máximo de un mes.

Art. 1.2.3 Ejecución (E)

La ejecución del Planeamiento implica que, una vez publicada su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan al establecimiento de viales, servicios y equipamientos públicos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor de éstas.

Art. 1.2.4 Obligatoriedad (E)

El Plan General de Ordenación y los Planes que lo desarrollan obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Art. 1.2.5 Documentación y grado de vinculación (E)

El presente Plan General de Ordenación Municipal consta de los siguientes documentos:

TOMO 1. Memoria General

Volumen 1

1.1. Memoria de Participación y Tramitación

1.2. Memoria de Información

Volumen 2

1.3. Memoria de Ordenación

1.4. Áreas Homogéneas

1.5. Memoria de Gestión (incluye Fichas de Gestión)

1.6. Estudio de Viabilidad

TOMO 2. Planos

Planos de Información

Planos de Ordenación. Escala 1:10.000

1. Encuadre territorial
2. Clasificación
3. Ordenación estructurante
4. Calificación
5. Áreas Homogéneas
6. Movilidad
7. Gestión

Planos de Ordenación del Suelo Urbano. Escala 1:2.000

TOMO 3. Normas Urbanísticas

TOMO 4. Fichero de Ámbitos

TOMO 5. Catálogos: Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos e Inventario de instalaciones en Suelo No Urbanizable

TOMO 6. Anexos

Art. 1.2.6 Interpretación del Plan General (E)

1. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
5. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquéllos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.
6. El Pleno Municipal podrá aprobar la interpretación que considere más adecuada a determinaciones del Plan General que sean ambiguas o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes. La interpretación oficial requerirá un Informe

Técnico del Servicio de Urbanismo municipal señalando la ambigüedad o doble acepción posible existente, y la propuesta de interpretación. Una vez aprobada por el Pleno Municipal, la interpretación se incorporará al documento de Plan General como anotación complementaria de la determinación que se interpreta. Para la corrección material de los errores que se pudieran detectar se estará a lo dispuesto por la Legislación vigente.

7. En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plano de ordenación escala 1:10.000 titulado “Ordenación estructurante” del Plan General. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

Art. 1.2.7 Determinaciones y elementos estructurantes o fundamentales (E)

1. Son elementos o determinaciones estructurantes de la Ordenación Urbanística para el presente Plan General, cuya alteración será objeto de modificación del Plan, los siguientes:
 - a. El señalamiento de la clasificación del suelo.
 - b. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
 - c. La división del suelo en áreas homogéneas, en el Suelo Urbano y en sectores, en Suelo Urbanizable, con el señalamiento para cada uno de ellos de los criterios y condiciones básicas de ordenación, como son los usos globales, las edificabilidades, los aprovechamientos urbanísticos y las áreas de reparto.
 - d. El régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección.
2. Son determinaciones pormenorizadas de la Ordenación Urbanística de este Plan General, las siguientes:
 - a. La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
 - b. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
 - c. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
 - d. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
 - e. La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
 - f. La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
 - g. Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Art. 1.2.8 El Plan General: valor de su ordenación y determinaciones (E)

1. Los artículos de las presentes Normas Urbanísticas se dividen en dos niveles:
 - a. Estructurante (E) Aquellos cuya naturaleza y alcance son propios del planeamiento general.
 - b. Pormenorizado (P) Aquellos cuya naturaleza y alcance son propios del planeamiento de desarrollo.
2. Cada uno de los artículos de las presentes Normas Urbanísticas han sido distinguidos con las claves (E) y (P), propios del nivel estructurante y pormenorizado, de acuerdo con lo señalado en el apartado anterior.

No obstante, debido a la propia configuración de las Normas Urbanísticas determinados artículos a los que se les concede el nivel estructurante, pueden incluir determinaciones que por su propio carácter corresponden al nivel de pormenorizadas, o viceversa. La distinción en estos casos se determinará de acuerdo con los artículos precedentes.

3. A efectos de tramitación, las modificaciones de los artículos a los que se les concede el nivel estructurante, seguirán las reglas propias establecidas para las modificaciones del planeamiento general, y las modificaciones de los artículos a los que se les concede el nivel pormenorizado seguirán las reglas propias de las figuras de planeamiento a que sus determinaciones correspondan por razón de su naturaleza.

CAPÍTULO 1.3 INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**Art. 1.3.1 Actuaciones sujetas a licencia (E)**

Están sujetas a licencia urbanística todos aquellos actos recogidos en el art. 151 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

Art. 1.3.2 Procedimiento y régimen jurídico (E)

1. El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas y demás actos de intervención en el uso del suelo, será el fijado por el capítulo 3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. El Ayuntamiento podrá regular detalladamente su aplicación mediante la aprobación de una Ordenanza de Tramitación de Licencia y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de las presentes Normas, de conformidad con la vigente legislación estatal y autonómica de Madrid. Dicha ordenanza adaptará su articulado en materia de disciplina urbanística a la legislación aplicable.
3. La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, que regule los procedimientos y régimen jurídico de las licencias urbanísticas, tendrá la consideración de ordenanza especial en materia de procedimiento, y los en ella

establecidos no podrán ser alterados por ninguna ordenanza sectorial sin que, previa o simultáneamente, se modifique aquella y, en todo caso, respetando lo establecido en este Plan.

TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 2.1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 2.1.1 Clasificación del Suelo del Término Municipal (E)

1. El Plan General clasifica el territorio municipal, como Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.
2. Suelo Urbano: Se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Suelo Urbano Consolidado: El integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultaneas a las de edificación o construcción.
 - b. Suelo Urbano No Consolidado: El integrado por la restante superficie de Suelo Urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran la distribución equitativa de cargas y beneficios.

El Suelo Urbano aparece delimitado en los planos de Ordenación y Gestión y se regula específicamente en el TÍTULO 10.

3. Suelo Urbanizable: Esta clase de suelo se divide en las categorías siguientes:
 - a. Suelo Urbanizable Sectorizado: constituido por el suelo apto para ser urbanizado previa aprobación del planeamiento parcial en los plazos previstos en el presente Plan General.
 - b. Suelo Urbanizable No Sectorizado: está configurado por el Suelo Urbanizable que no se encuentra incluido en sectores de desarrollo, pudiendo los propietarios de los mismos promover su transformación en los términos y mediante los instrumentos señalados en el presente Plan General y en la legislación urbanística.

El Suelo Urbanizable aparece delimitado en los planos de Ordenación y Gestión y se regula específicamente en el Capítulo 3.2 del TÍTULO 3.

4. Suelo No Urbanizable de Protección: estarán incluidos en esta categoría los terrenos en los que no es posible su transformación y desarrollo urbanístico por encontrarse sometidos a algún régimen especial de protección, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales que aparezcan acreditados en el presente planeamiento, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, así como los que el presente planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia. Dentro de esta categoría el Plan General distingue los siguientes categorías

-
- a. Protección de Cauces
 - b. Protección de vías pecuarias
 - c. Protección de Infraestructuras
 - d. Protección por Interés ecológico
 - e. Protección por Inadecuación al modelo territorial

La delimitación general del Suelo No Urbanizable aparece fijada en los planos de Ordenación y Clasificación del Suelo y se regula específicamente en el Capítulo 3.1 del TÍTULO 3.

Art. 2.1.2 Calificación del suelo por usos globales (E)

Los terrenos o parcelas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, por virtud del presente Plan General y de los planes que lo desarrollen, se califican para alguno de los siguientes usos o destinos globales con independencia del dominio o titularidad del suelo y de su utilización pública o privada:

- a. Residencial:
- b. Industrial.
- c. Terciario.
- d. Equipamientos y Servicios.
- e. Zonas verdes y Espacios libres
- f. Infraestructuras
- g. Cauces
- h. Vías Pecuarias
- i. Suelos protegidos
 - por interés ecológico
 - por inadecuación al modelo territorial

Art. 2.1.3 Calificación del suelo por usos pormenorizados (E)

En función de los usos específicos a que pueden destinarse los terrenos calificados por los anteriores usos globales dominantes, sin perjuicio del cruce de cada uso con las formas o tipologías de edificación y con el carácter de su utilización -pero con independencia del dominio y de la intensidad (densidad) de cada tipo de uso-, se distinguen como usos pormenorizados los que se relacionan en la clasificación de los usos recogida en el Capítulo 9.2 del TÍTULO 9.

CAPÍTULO 2.2 LAS REDES PÚBLICAS

Art. 2.2.1 Definición y titularidad (E)

1. El conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, que se relacionan entre sí con el fin de dar un servicio integral, constituye las redes públicas, en los términos que establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. Los terrenos que el Plan delimita como Redes Públicas son ya suelos de dominio público, o se adscribirán al mismo en ejecución del presente Plan General

-
3. Los terrenos destinados a Redes Públicas se encuentran en algunas de las siguientes situaciones:
 - a. Redes consolidadas, existentes en la actualidad y ejecutadas o en proceso de ejecución, para lo que se mantiene su condición como tales.
 - b. Redes planificadas, que el Plan General establece en su estructura general y orgánica y cuya obtención y ejecución se produce a través de la ejecución del Plan General, bien sea por su adscripción y vinculación al desarrollo del Suelo Urbano o Urbanizable, o de manera independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas.
 4. La Red supramunicipal de Vías Pecuarias ya está obtenida y su titularidad corresponde a la Comunidad de Madrid.

Art. 2.2.2 Clasificación jerárquica (E)

Los elementos constitutivos de cada red, aún estando integrados de forma unitaria en la misma, se distinguen jerárquicamente en tres niveles:

- a. Red supramunicipal, dan servicio a un ámbito superior al municipio.
- b. Red general municipal, dan servicio a la globalidad de la población del municipio.
- c. Red local, da servicio a los residentes de un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio del municipio.

Art. 2.2.3 Clasificación funcional (E)

Los elementos de las redes públicas se distinguen desde el punto de vista funcional en los sistemas siguientes:

- a. Redes de infraestructuras, que comprenden a su vez:
 - Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias y de telecomunicaciones.
 - Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración
 - Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.
- b. Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:
 - Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
 - Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos.
- c. Redes de servicios, que comprenden, a su vez:
 - Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
 - Red de viviendas públicas o de integración social.

Art. 2.2.4 Ejecución de las redes públicas municipales (E)

1. En Suelo Urbano la ejecución de las redes generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales si fuera necesario, pudiendo adquirir el

Ayuntamiento los terrenos mediante expropiación u ocupación directa, o por los procedimientos de gestión determinados en este Plan General y en la legislación urbanística para esta clase de suelo.

2. En Suelo Urbanizable las redes generales adscritas o incluidas en Suelo Urbanizable serán las definidas en concreto por los planos o los asignados en la Normativa específica de cada ámbito. La ejecución de las redes generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, salvo en la ordenación de los Sectores a desarrollar por Planes Parciales en los que no fuese preciso aquél con carácter previo.
3. Cuando las redes generales se ejecuten exclusivamente mediante Planes Especiales el sistema de actuación será el de expropiación.
4. En Suelo No Urbanizable se desarrollarán las redes públicas mediante Planes Especiales y su ejecución se llevará a cabo mediante expropiación.

Art. 2.2.5 Intervención en la edificación y limitaciones de la propiedad (E)

La función social de la propiedad no solamente limita sino que delimita su ejercicio, en cumplimiento de lo previsto en el art. 33 de la Constitución Española por lo que, en cualquier caso, deberán prevalecer siempre los criterios de ordenación de las Redes Públicas, al ser de interés público para la colectividad. Aspecto que en todo caso deberá primar sobre los intereses particulares; erigiéndose siempre este concepto en principio interpretativo básico tanto de las presentes normas como del Plan General en su conjunto.

TÍTULO 3. RÉGIMEN DE CADA UNA DE LAS CLASES DE SUELO

CAPÍTULO 3.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Art. 3.1.1 Definición y delimitación (E)

1. El presente Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Los suelos que constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección aparecen reflejados en los planos de ordenación y gestión con el código NUP, distinguiéndose las categorías siguientes:
 - a. Protección de cauces
 - b. Protección de Vías Pecuarias
 - c. Protección de Infraestructuras
 - d. Protección por Interés ecológico
 - e. Protección por inadecuación al modelo territorial

Art. 3.1.2 Régimen jurídico del N.U.P. (E)

1. El Suelo No Urbanizable de Protección del presente Plan General está sometido a una especial protección en razón de sus excepcionales valores naturales y ambientales, o de su especial uso como Redes supramunicipales estableciéndose las medidas y condiciones precisas para la conservación, protección y potenciación de todos y cada uno de sus elementos, naturales productivos, culturales, o del uso bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación o alteración y de las edificaciones y parajes; todo ello de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente o los planes de ordenación territorial o urbanística.
2. El Suelo No Urbanizable de Protección carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él imponga el presente Plan, o las que se deduzcan por aplicación posterior del mismo, no darán derecho a ninguna indemnización.
3. En el Suelo No Urbanizable de Protección se establece una prohibición expresa de construir edificios o instalaciones dedicadas a utilidades que impliquen transformación de su destino o lesionen el valor específico que se quiere proteger.
4. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas el suelo, la vegetación y la fauna o su hábitat, y los terrenos

perdieren el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

5. En virtud de la legislación urbanística sólo podrán realizarse actos que, tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria u otra aplicable, y en particular, respeten la unidad mínima de cultivo en cada caso establecida por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. En cualquier caso tales actos están sujetos a licencia municipal.
6. Por Decreto 65/1989 (BOCM de 20 de Junio de 1.989) se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid:
 - 3 Has. en secano
 - 0,75 Has. en regadío.

Art. 3.1.3 Derechos y deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable (E)

Los derechos de propiedad son los señalados en el artículo 28 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, o los definidos en la legislación urbanística vigente en el momento.

SECCIÓN PRIMERA. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES:

Art. 3.1.4 Delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (E)

1. Son los terrenos definidos en el plano de Ordenación 2. Clasificación.
2. Están constituidos por los terrenos que tienen como finalidad la adopción de medidas preventivas tendentes a velar por la calidad ambiental de los arroyos y proteger el dominio público hidráulico.
3. El objetivo principal de la protección es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y animales, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse.
4. Sobre éstos serán de aplicación las determinaciones de la legislación estatal en lo que se refiere al régimen demanial de los cursos y al control sobre las zonas colindantes por parte del ente hidráulico, en este caso la Confederación Hidrográfica del Tajo.
5. El Plan General establece una zona de afección de cara a preservar del desarrollo urbano los espacios de ribera, alejando al mismo tiempo los desarrollos residenciales y

productivos de las potenciales zonas de inundación.

6. La zona de Protección es la zona de policía definida en el Art. 6 del RDL 1/2001, 20 de julio, por el que se aprueba TR de la Ley de Aguas. Es un corredor que barre los arroyos principales, con un ancho total superior a 200 metros (100 metros a cada lado del cauce) y sobre la que no se permite ningún desarrollo edificado que pueda contemplar usos habitacionales. Dentro de este corredor en Suelo Urbanizable sólo se aplicarán ordenanzas dotacionales vinculadas al disfrute lúdico de los espacios libres, permitiéndose en este caso la ejecución de edificaciones vinculadas al mantenimiento de estos espacios libres.
7. Las zonas inundables, que se hallan descritas en el Art. 11 del RDL 1/2001, 20 de julio, por el que se aprueba TR de la Ley de Aguas, no se definen normativamente ya que están supeditadas a un estudio concreto que han de realizar los técnicos del Organismo de Cuenca o en su defecto aquellos sobre los que estos deleguen la realización de dicha delimitación. En estas zonas no se concreta ninguna condición específica más allá de las necesarias para garantizar la seguridad de los individuos y de los bienes materiales.

Art. 3.1.5 Régimen de las actuaciones del Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces (E)

1. Solo se admitirá la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen las siguientes finalidades:
 - a. Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
 - b. Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos inevitables en dicho espacio.
 - c. Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

Los usos ganaderos se prohíben con carácter intensivo (estabulación a menos de 20 metros del cauce) en una primera franja de protección de cauces.

2. Condiciones particulares:
 - Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
 - Los efluentes procedentes de las redes de tratamiento de depuración se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el Organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en la Red General de Saneamiento del municipio.

-
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, las perturbaciones a las comunidades animales, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando afecte a la vegetación ripícola existente.
 - En las actividades agrícolas, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.
 - Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces excepto para paso transversal de caminos (que deberán siempre dejar paso suficiente al cauce en condiciones de máxima crecida ordinaria), y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosión en la zona.
 - Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5 m. a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
 - Los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano de cuenca, incluirán las medidas de restauración y reforestación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.
 - Los puntos de vertido de escorrentía a cauces en sistemas separativos deberán anteponer balsas, cámaras de tormenta o laminadores para evitar la erosión del cauce en caso de avenidas.
3. En este suelo no se admite vivienda por ser corredores de escasa dimensión transversal.
4. La edificación para los usos admitidos se ajustará a:
- Máxima ocupación de parcela: 1,5%
 - Altura máxima al alero: 3 m. sobre rasante.
 - Distancia mínima a linderos de la finca, 15 metros.
 - Distancia mínima al borde del cauce: 15,00 metros

SECCIÓN SEGUNDA. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS:

Art. 3.1.6 Delimitación y régimen del Suelo No Urbanizable de protección de vías pecuarias (E)

1. Corresponden a esta categoría los terrenos de dominio público que se recogen en el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
2. Son los terrenos definidos en el plano de Ordenación 2. Clasificación.
3. Su regulación se basa en el objetivo de protección de dichos terrenos que es asegurar su uso para el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1.995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1.998 de Vías Pecuarias de la

Comunidad de Madrid, pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgata y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados) y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dichas Leyes, pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

4. De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 3/1.995, son usos compatibles:

- Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agropecuario y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
- Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agropecuaria deberán respetar la prioridad del paso de los ganados evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Comunidad Autónoma de Madrid podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agropecuario, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico o cultural.
- Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

5. De acuerdo con el Art. 17 de la Ley 3/1.995, son usos complementarios:

- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgata y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.
- Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la antedicha Ley. Para ello será preciso el informe del Ayuntamiento y la autorización de la Comunidad de Madrid.
- Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

6. Condiciones particulares:

- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo con el artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que el Consejero competente en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

-
- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de especialización para el tránsito motorizado.
 - Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso y, expresamente, los vertidos de cualquier naturaleza.

SECCIÓN TERCERA. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Art. 3.1.7 Delimitación de las Vías de Comunicación (E)

1. Está constituido por el dominio público y las zonas de contacto, protección y reserva de las vías de tráfico interurbano, líneas férreas, en las que por preservarse, tanto su normal funcionamiento como futuras ampliaciones o modificaciones, se requiere un control absoluto de los usos y de la edificación en sus zonas de influencia.
2. Son los terrenos definidos en el plano con UNP 5, UNP 6.
3. Las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y al eje de las líneas de comunicación y servicios, salvo que en los planos o normas urbanísticas particulares de zonas determinadas, se especifiquen mayores limitaciones, serán las establecidas en la legislación sectorial correspondiente, Ley de Carreteras del Estado, Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, etc.

Art. 3.1.8 Régimen de uso del Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (E)

1. En las llamadas zonas de afección de dominio público, de servidumbre o de protección de las carreteras y ferrocarriles en Suelo No Urbanizable en todas sus clases y urbanizable No Sectorizado, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización, o informe en su caso, del órgano administrativo del que dependa, sin perjuicio de la licencia municipal en todos los casos.
2. En este tipo de suelo no se permitirán usos que no se refieran exclusivamente a:
 - a. Los previstos en la Ley y Reglamento de Carreteras como elementos funcionales de la misma.
 - b. Instalaciones para infraestructuras públicas.
 - c. Áreas de servicio de carreteras e instalaciones complementarias.
3. Condiciones de edificación:
 - Ocupación máxima: 10%
 - Altura máxima de edificación: 1 planta, 6 m.

-
- Separación de la edificación a los linderos:
 - Al frente la regulada por el organismo titular de la vía
 - A los restantes: 10 m.
 - Los entronques con las vías, distancias entre gasolineras, etc. se ajustarán a la legislación sectorial.

 - 4. Condiciones ambientales:

Cualquier instalación o edificación, con independencia del uso a que vaya destinada entre los permitidos, deberá cumplir los siguientes requisitos:

 - En materia de infraestructura; se garantizará el tratamiento de todos los vertidos sólidos o líquidos generados por la instalación.
 - En materia de arbolado; se dispondrán barreras de arbolado que mitiguen los impactos visuales en el paisaje, utilizando preferentemente especies autóctonas.

 - 5. No se permitirá la construcción en estos suelos en tanto no se conozca el trazado exacto de la infraestructura o bien se haya aprobado definitivamente el proyecto de la misma.

 - 6. Toda instalación, construcción o actividad deberá cumplir lo establecido en la Ley 2/2002 sobre Protección del Medio Natural o la legislación que la sustituya.

 - 7. Las instalaciones al servicio de la carretera deberán integrarse en conjuntos funcionales, definidos como una instalación integrada en un proyecto unitario de implantación destinada a usos de estación de servicio y tiendas de atención a vehículos; la autorización de cada instalación concreta determinará, en función de su viabilidad económica, la dimensión del conjunto. En todos los casos deberá cederse a la Administración titular de la vía el suelo correspondiente al frente no edificable de protección e carreteras.

SECCIÓN CUARTA. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INTERÉS ECOLÓGICO E INADECUACIÓN AL MODELO TERRITORIAL

Art. 3.1.9 Delimitación del Suelo No Urbanizable de Interés Ecológico e Inadecuación al Modelo Territorial (E)

1. Son los terrenos definidos en el plano con UNP 7.
2. Están constituidos por los terrenos que tienen como finalidad la constitución de un corredor ecológico supramunicipal que permita interconexión de los municipios colindantes.

Art. 3.1.10 Régimen de uso y edificación del Suelo No Urbanizable de Interés Ecológico e Inadecuación al Modelo Territorial (E)

1. En el Suelo No Urbanizable de Protección, excepcionalmente y a través del

procedimiento de calificación urbanística regulado en el art. 147 y 148 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento urbanístico.

Además podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación urbanística, para los que será de aplicación el régimen que se regula en los artículos 25 y 161 de la ley 9/2001 o equivalentes de la legislación urbanística vigente en el momento..

2. Previa calificación urbanística se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:
 - a. Los de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte. Los usos a que se refiere este epígrafe, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.
 - b. Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.
 - c. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
 - d. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
 - e. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.
3. Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en esta categoría de Suelo No Urbanizable, son las especificadas en los puntos que a continuación se enuncian y están complementadas con las Normas reguladoras de la edificación, del TÍTULO 10 de estas Normas, en los aspectos no especificados en el presente Título. Cualquier

instalación o edificación con independencia del uso a que vaya destinada entre los permitidos, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- En materia de infraestructuras; se garantizará el tratamiento de todos los vertidos sólidos o líquidos generados por la instalación.
- En materia de arbolado; se dispondrán barreras de arbolado que mitiguen los impactos visuales en el paisaje, utilizando preferentemente especies autóctonas.
- La tipología de construcción habrá de ser adecuada a su condición de edificación aislada y rural.

4. De acuerdo con el uso o destino de los terrenos en que se vaya a ubicar la edificación, se establecen condiciones tipológicas diferenciales, en los puntos siguientes:

a. USO AGRÍCOLA: Parcela mínima edificable:

- regadío: 7.500 m². Únicamente se permite la construcción de una caseta para aperos de labranza con superficie máxima de cuarenta (40) m², con altura de 1 planta y retranqueos mínimos a cualquier lindero de cinco (5) metros.
- seco: 30.000 m². Se permite la construcción de naves agrícolas con superficie máxima de ciento veinte (120) m², con altura de 1 planta y retranqueos mínimos a cualquier lindero de 5 metros.

b. USO GANADERO: Parcela mínima edificable aquella que se ajuste a las condiciones de edificación previstas en la explotación ganadera, de acuerdo con la Normativa de la Consejería competente en materia de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid, con retranqueos mínimos a linderos de 10 m.

A estas edificaciones se les exigirá un estudio de impacto ambiental que evalúe los riesgos producidos por los posibles vertidos, con informe favorable de las Consejerías de la Comunidad de Madrid competentes en la materia.

c. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS: No se permite ningún tipo de construcción fija, las edificaciones tendrán carácter provisional y desmontables y vendrán definidas por el proceso extractivo dentro del proyecto de Instalación autorizada por los Organismos Competentes.

Las solicitudes de licencia para actividades extractivas deberán adjuntar el Plan de restitución, en que se determine el modo en que va a desarrollarse el relleno una vez terminada la explotación, de manera que quede garantizada la restitución de la topografía original del terreno y que deberá cuidar los siguientes puntos:

- El nivel: la topografía final estará predeterminada con el fin de evitar la creación de barreras visuales, de peor efecto que el propio arenero.
- La contaminación: en caso de relleno mediante la utilización de residuos sólidos, se garantizará el vertido de residuos o contaminantes (prohibiéndose los químicos) en función del nivel del acuífero.
- La calidad del nuevo suelo creado: si es posible su utilización con fines agrícolas, especies vegetales que podrían implantarse, etc.
- El sistema de relleno, diferentes capas, grado de compactación, etc.

d. OTRAS INSTALACIONES que necesariamente hayan de emplazarse en el Medio Rural, en su caso por su incompatibilidad con el medio urbano; y en razón a su

utilidad pública o interés social: Se regularán por las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 30.000 m² (3 Has).
- Altura máxima: 2 plantas.
- Distancia mínima a cualquier lindero: 25 m.

5. Las edificaciones, instalaciones y usos existentes en esta clase de suelo con anterioridad a este Plan General y que éste reconoce y autoriza son los recogidos en el documento anexo a estas Normas.

El Plan admite el mantenimiento del uso y de las construcciones existentes permitiendo además de su consolidación y desarrollo, las obras de renovación y, en su caso, ampliación, necesarias para el mantenimiento de la actividad. Las obras para instalaciones auxiliares, incremento de edificación o el aumento de la parcela afecta a la instalación, tendrán que ser justificadas y requieren para su autorización la previa calificación urbanística regulada en los artículos 147 y 148 de la ley 9/2001 o equivalentes de la legislación urbanística vigente en el momento.

CAPÍTULO 3.2 SUELO URBANIZABLE

Art. 3.2.1 Definición y delimitación (E)

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, por no proceder serlo a las clase de Suelo Urbano y no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización o cualquiera de las otras formas previstas en la presente Ley, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad con las Normas que reglamentariamente se establezcan.
2. Dentro del Suelo Urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:
 - a. Suelo Urbanizable Incorporado:
Son los terrenos delimitados en los planos de Clasificación y señalados con el código U.Z.I., que provienen de las Normas Subsidiarias anteriores, que se encuentran en ejecución y que este Plan General incorpora con las características y determinaciones del Planeamiento que los ordena.
 - b. Suelo Urbanizable Sectorizado:
Son los terrenos delimitados en los planos de Clasificación y señalados con el código U.Z.S, con especificación del cuatrienio en que está programada su transformación en Suelo Urbano.
 - c. Suelo Urbanizable No Sectorizado:
Son los terrenos, delimitados en los planos de Clasificación y señalados con el código U.Z.N.S, que siendo aptos para ser urbanizados, no están incluidos en la programación del Plan.

Art. 3.2.2 Normas de utilización del Suelo Urbanizable (U.Z) (E)

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo. Entre tanto, no podrán destinarse a otros usos, ni realizarse en ellos otras obras que:
 - a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento,
 - b. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.
 - c. Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.
2. En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, mientras no se aprueben las actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos en los términos establecidos en el planeamiento y en la legislación urbanística vigente, podrán desarrollarse las construcciones, edificaciones e instalaciones propias del Suelo No Urbanizable, con los usos y actividades correspondientes que se regulan en la legislación urbanística y en las condiciones en ella establecidas, conforme se establece en el Capítulo 3.1 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 3.2.3 Normas de planeamiento (E)

1. Tanto los Planes de Sectorización como los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle y, en su caso, los Planes Especiales deberán respetar las condiciones establecidas en estas Normas, así como el derivado de la aplicación de las determinaciones específicas, que, en su caso, se establecen en la correspondiente ficha.
 - a. Unidad mínima de planeamiento.
Los Planes Parciales que se redacten deberán comprender, al menos, un sector completo de los correspondientes al U.Z.S.
 - b. División de los sectores.
En los sectores o ámbitos con Plan Parcial se admitirá su fraccionamiento en unidades de ejecución en función de las previsiones del propio Plan o bien mediante expediente

tramitado de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, en su artículo 99 y siguientes de la Ley 9/2001.

En este último supuesto se establecen los siguientes criterios:

- Las unidades resultantes deberán tener un porcentaje de cesiones y un índice de edificabilidad sensiblemente iguales dentro de los márgenes considerados por el Reglamento de Gestión Urbanística y la Legislación Urbanística vigente.
- La división permitirá actuaciones independientes y autosuficientes, en los que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipamiento y zonas verdes.
- Que por sus dimensiones y característica de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Art. 3.2.4 Normas de urbanización (E)

1. Los servicios urbanos mínimos exigibles serán los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales y pluviales separativa, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, pavimentación y plantaciones, con los niveles que han sido establecidos en estas Normas. También podrá exigirse red de gas, depuración de aguas residuales y un servicio de recogida y destrucción de basuras para las actuaciones en aquellas zonas si así lo exigiere el Ayuntamiento.
2. El enterramiento de las líneas de alta y de media tensión que discurren por el interior del Suelo Urbanizable, constituye una carga que ha de ser asumida por la propiedad del Sector.

Art. 3.2.5 Normas de edificación (E)

Los planes y proyectos a desarrollar en los distintos sectores o ámbitos han de ajustarse a las normas generales de la edificación y urbanización que establecen la legislación vigente a tal efecto, las Ordenanzas municipales y, con carácter supletorio, este Plan General.

Art. 3.2.6 Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable (E)

1. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable están sujetos a los derechos y deberes señalados en los artículos 21 y 22 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, o los fijados en la legislación urbanística vigente en el momento.
2. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable están obligados a ejecutar y costear la urbanización en los términos previstos por estas Normas Urbanísticas en el TÍTULO 6.

SECCIÓN PRIMERA. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Art. 3.2.7 Contenido y Régimen General (E)

1. Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado aquellos terrenos que, siendo urbanizables, no forman parte de la programación del mismo, ni responden al modelo urbano propuesto, por cuanto no es necesaria su incorporación inmediata al desarrollo urbano para la obtención de los objetivos fijados en el Plan General.
2. En tanto no se promuevan Planes de Sectorización para su desarrollo, en el Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán realizarse, de conformidad con los artículos 25, 26 y 27 de la ley 9/2001, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo, así como los actos que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.
3. Las actuaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado que pueden ser autorizadas mediante la previa calificación urbanística, tanto construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes son las mismas definidas en el art. 3.1.10 de estas Normas Urbanísticas para Suelo No Urbanizable de Interés Ecológico:

Los requisitos de contenido y el procedimiento de tramitación y aprobación de las iniciativas de actuación sometidas a calificación urbanística se regulan en los artículos 147 y 148 de la ley 9/2001 o equivalentes de la legislación urbanística vigente en el momento.

4. Cuando justificadamente no sea factible su realización en Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado, y siempre que el planeamiento territorial no lo prohíba, podrá legitimarse mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial, el establecimiento en Suelo Urbanizable No Sectorizado de los siguientes usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera, y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos:
 - a. Uso de equipamiento social, en las condiciones establecidas en el Capítulo 9.7 de esta Normas Urbanísticas y, en su caso, el planeamiento territorial, comprensivo de:
 - Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.
 - Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.
 - Instalaciones deportivas, recreativas y de ocio y esparcimiento.
 - Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.
 - b. Uso Industrial, en las condiciones y con los requerimientos establecidos en el Capítulo 9.4 y, en su caso, el planeamiento territorial, comprensivo de establecimientos industriales que, por sus especiales características o por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con

-
- explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deben ubicarse junto a éstas.
- c. Uso turístico, comprensivo, en las condiciones y con los requisitos que establezca la normativa sectorial para campamentos de turismo y, en su caso, el planeamiento territorial, de los establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas dotados de equipamiento complementario adecuado, concebidos para satisfacer una oferta turística especializada en el suelo rural.

El contenido y procedimiento de tramitación y aprobación del proyecto de actuación especial, en tanto instrumento de ejecución, se regula en los artículos 149 y 150 de la ley 9/2001 o equivalentes de la legislación urbanística vigente en el momento.

5. Las condiciones a que han de ajustarse la edificación, permitida por los epígrafes anteriores en esta clase de suelo, son las mismas establecidas para el Suelo No Urbanizable en el artículo 3.1.10 anterior.

Art. 3.2.8 Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado (E)

1. 1. En el U.Z.N.S. no podrán formularse iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos que se formalizarán mediante solicitudes de tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización, hasta que se agote el terreno clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado.
2. Los Planes de Sectorización deberán ser desarrollados mediante Planes Parciales que deberán contener las determinaciones señaladas en los correspondientes artículos de estas Normas, los cuales deberán contener además la delimitación de unidades de ejecución.
3. Las unidades así delimitadas deberán ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente, y los obligados a dicha ejecución redactarán los Proyectos de Urbanización de acuerdo con las exigencias del Programa.
4. Los Sectores por cuyo ámbito discurran vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la legislación sectorial, si bien el planeamiento de desarrollo podrá establecer trazados alternativos o desvíos de la traza actual para su compatibilidad con la ordenación urbanística, tramitándose de acuerdo a lo establecido en la legislación de Vías Pecuarias.
5. Los bienes de dominio público, cauces y vías pecuarias, se descontarán de la superficie del sector en el momento de calcular el aprovechamiento.
6. Para el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado y en la formulación del avance de planeamiento regulado en el artículo 56 de la Ley 9/2001 se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:
 - a. Se estudiará el arbolado existente en el ámbito con el objeto de su mantenimiento e integración en los suelos de cesión para espacios libres públicos.

-
- b. Se estudiará la disposición de reforestaciones para la protección de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos, mediante plantación de especies autóctonas para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.
 - c. Se estudiará el uso de las aguas depuradas procedentes de las EDAR, en el riego de zonas verdes y baldeo de calles, en cuyo caso se dispondrá de una red independiente.
 - d. En los ámbitos en que se prevea un nuevo uso industrial o nuevas instalaciones ganaderas se incluirá una caracterización de suelos.
 - e. Se tendrán en consideración el “Plan Director de Saneamiento y Depuración. Estudio Hidrológico” y el “Estudio Acústico”, del municipio de Humanes de Madrid, elaborados con este Plan General, así como el “Estudio de Incidencia Ambiental” de los documentos del Plan General, con las determinaciones y recomendaciones en ellos establecidas.

Art. 3.2.9 Elaboración de Planes de Sectorización (P.S) (E)

De acuerdo con el procedimiento previsto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá acordar que se incorpore la totalidad o parte del Suelo Urbanizable No Sectorizado al proceso de urbanización mediante la formulación de uno o varios Planes de Sectorización que deberán, caso de autorizarse, acomodarse a las determinaciones urbanísticas que contiene el presente Plan General.

A estos efectos en el supuesto de ejecución del Plan de Sectorización correspondiente a través de la fórmula del concurso, deberán contemplarse en las Bases del mismo tales condicionantes que en lo referente a aprovechamiento y densidades tendrán el carácter de máximos y en lo referente a usos un carácter de exclusivos, pudiendo apartarse de los mismos con el único objetivo de eliminar alguno de los previstos en cada sector respetando, en todo caso, el uso prioritario previsto.

SECCIÓN SEGUNDA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Art. 3.2.10 Definición (E)

Constituyen el U.Z.S. aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas en el plazo previsto en el programa de actuación, de acuerdo con las etapas cuatrienales en que éste se divide y vinculándolos al establecimiento de las Redes públicas que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de esta categoría de suelo.

Art. 3.2.11 Área de reparto (E)

Se define un área de reparto discontinua formada por los siete sectores y las redes generales y supramunicipales adscritas que delimita en Plan General.

Su delimitación queda recogida en los planos correspondientes.

Art. 3.2.12 Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado (E)

1. La delimitación de sectores que realiza el Plan General, responde a criterios de localización, dimensión y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y optimización las redes existentes y previstas
2. Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que establece el Plan General son los que se relacionan a continuación con su código de referencia.

I Cuatrienio

SECTOR R1
SECTOR R3
SECTOR I7
SECTOR I9

II Cuatrienio

SECTOR R2
SECTOR R4
SECTOR I5
SECTOR I6
SECTOR I8

3. Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado del segundo cuatrienio podrán incorporarse al primer cuatrienio mediante la firma de un convenio urbanístico.
4. En el fichero de Ámbitos se incluyen las fichas de Suelo Urbanizable Sectorizado que fijan las condiciones que se establece el Plan General para el Desarrollo de cada Sector, así como los criterios y objetivos de la ordenación pretendida.

Art. 3.2.13 Contenido de las Fichas de Condiciones de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (E)

La ficha de condiciones de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado contiene:

- a. Situación en el Municipio y delimitación.
- b. Instrucciones para el desarrollo del Ámbito.
- c. Establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa del planeamiento a redactar, en su caso, o de su ejecución.
- d. Esquema gráfico de los criterios y determinaciones para la ordenación con carácter fundamentalmente indicativo, que servirán de base para la formulación del correspondiente instrumento de desarrollo.

Art. 3.2.14 Aprovechamientos tipo (E)

1. El Plan General establece el aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Sectorizado en 0.285 m² edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo.
2. El Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes cualificados, a los que corresponden valores superiores o inferiores. El cálculo se desarrolla de la

siguiente forma:

El Uso Residencial Colectivo Libre será el de referencia de cara a obtener los valores de los demás coeficientes de ponderación, la Memoria del Plan General justifica su cálculo. Así los usos y coeficientes de ponderación contemplados son:

Vivienda libre.....	1.00
Vivienda VPPB.....	0.70
Vivienda VPPL.....	0.90
Industrial.....	0.85
Terciario.....	1.10

El uso de vivienda mantendrá los criterios de proporcionalidad entre Viviendas Protegidas y Libres exigidos en la legislación aplicable.

Art. 3.2.15 Alcance de las determinaciones particulares (E)

1. En general, la delimitación de los Sectores realizada por el Plan General toma como referencia límites físicos existentes, normalmente relacionados con la topografía. La delimitación detallada para redacción y desarrollo del Plan Parcial, atendiendo además a la obligación legal de no segregar fincas con dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo, podrá ajustar los límites señalados gráficamente en los Planos de Ordenación del Plan General para hacer coincidir el grafismo del Plan General con los límites físicos o de propiedad reales, sin superar el cinco por ciento (5%) sobre la superficie considerada por el Plan.
2. La superficie de los sistemas generales o supramunicipales exteriores al sector constituye una cifra inalterable. La suma de las superficies del sector, más la de los sistemas generales y supramunicipales exteriores al mismo supondrá la nueva cifra de "superficie total".
3. Los bienes de dominio público, cauces y vías pecuarias, se descontarán de la "superficie total" del sector en el momento de calcular el aprovechamiento.
4. A partir de esta nueva "superficie total" se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, manteniendo inalterables el aprovechamiento tipo y los coeficientes de ponderaciones.
5. A partir del cuadro resultante del proceso anterior, o del originario para el supuesto que no hubiera variación en la superficie total, se podrán variar las edificabilidades asignadas a los distintos usos en el sector, dentro de los porcentajes definidos en sus correspondientes horquillas, sujetos a las siguientes condiciones:
 - a. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en los apartados anteriores de este mismo artículo.
 - b. En ningún caso la variación de edificabilidades podrá implicar superación del

aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado, en los apartados anteriores de este mismo artículo, y de conformidad con el artículo 85 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid o equivalente de la legislación urbanística vigente en el momento.

- c. Si la variación de edificabilidad por usos supone disminución del aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado anteriormente, el Ayuntamiento tendrá derecho al porcentaje legal del aprovechamiento global correspondiente.

Art. 3.2.16 Redes Públicas (E)

El Plan Parcial aplicará los estándares de asignación de cesiones de suelo establecidos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para el cálculo de las Redes Locales.

Art. 3.2.17 Número de viviendas (E)

1. Las fichas de Desarrollo de los Ámbitos calculan con carácter indicativo y no vinculante el número de viviendas en el Sector (sin contar vivienda pública de integración social).
2. El número de viviendas destinadas a la edificación de vivienda sujeta a algún régimen de Viviendas de Protección Pública será el dispuesto por la Ley.
3. La localización de estas viviendas corresponderá al Plan Parcial, que podrá determinar el tipo concreto de protección al que se acojan esas superficies, siempre de acuerdo a lo dispuesto por la Ley.

SECCION TERCERA. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (U.Z.I.)

Art. 3.2.18 Definición (E)

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Incorporado aquellos ámbitos de suelo de las Normas Subsidiarias de 1992 o de sus modificaciones puntuales, con planeamiento parcial aprobado, que es asumido por el presente Plan General incorporándole a esta categoría de suelo.
2. En el fichero de Ámbitos se incluyen las fichas de Suelo Urbanizable Incorporado que fijan las condiciones que se establece el Plan General para el Desarrollo de cada Sector, así como los criterios y objetivos de la ordenación pretendida.

Art. 3.2.19 Régimen y contenido de las fichas (E)

1. El régimen urbanístico del Suelo Urbanizable Incorporado será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, el derivado de la aplicación de las determinaciones específicas, que, en su caso, se establecen en la correspondiente ficha, así como a efectos de una interpretación cabal de las

determinaciones del Sector de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

2. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación correspondientes, tiene exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen.
3. Cuando el apartado de Observaciones y Determinaciones carezca de contenido deberá entenderse que el planeamiento inmediatamente antecedentes se asume íntegramente.
4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y los Planos de este Plan General, se consideran predominantes las determinaciones específicas y los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en el apartado de Observaciones y Determinaciones.
5. Los U.Z.I. quedan sometidos al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, rigiéndose la compatibilidad de usos, por lo expresamente regulado en las ordenanzas particulares de los planeamientos incorporados; a estos efectos, los usos compatibles contemplados en ellos tendrán el carácter de complementarios o alternativos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.
6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el U.Z.I correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación.
7. El número de viviendas que figure en las condiciones del planeamiento que se incorpora tiene carácter vinculante cuando como tal aparezca fijado en el Plan Parcial, y carece de este carácter en los demás casos.

Art. 3.2.20 Contenido de las Fichas de Condiciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Incorporado (E)

- a. Situación en el Municipio y delimitación del ámbito de ordenación.
- b. “Antecedentes de Planeamiento”; referencia al Plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedentes, del que proviene.
- c. “Desarrollos”, referencia a las figuras de desarrollo incluido el planeamiento parcial que se incorporan a este Plan General.
- d. En Observaciones y Determinaciones se detallan las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume, y que deberán ser incluidas mediante las oportunas

incorporaciones a los Planes Parciales.

Art. 3.2.21 Relación de los sectores en el U.Z.I (E)

UZI 01 Valdonaire

UZI 02 APR-12

UZI 03 APR-13

CAPÍTULO 3.3 SUELO URBANO

Art. 3.3.1 Definición (E)

1. Tendrán la condición de Suelo Urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
 - b. Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
 - c. Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
 - d. Que estén urbanizados en ejecución el planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Art. 3.3.2 Categorías de Suelo Urbano (E)

1. Se distinguirán las siguientes categorías de Suelo Urbano.
 - a. Suelo Urbano Consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.
 - b. Suelo Urbano No Consolidado, integrado por la restante superficie de Suelo Urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.
2. En orden a su destino el Suelo Urbano se califica en:

-
- a. Viales destinados a calles y plazas.
 - b. Espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión pública.
 - c. Equipamiento urbano comunitario, destinado a centros docentes públicos o privados, asistenciales y demás instalaciones de carácter público.
 - d. Espacios destinados a edificación privada o pública, según sus usos globales con fines residenciales, industriales, y terciarios, sin perjuicio de los usos y destinos pormenorizados que se señalan en el presente Plan.

Art. 3.3.3 División del suelo (E)

Este Plan General divide la totalidad del Suelo Urbano en veinticinco (25) Áreas Homogéneas. Las áreas homogéneas del Suelo Urbano se han delimitado atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Intentando que, cada Área Homogénea de Suelo Urbano, coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística.

Los terrenos que, procedentes de planeamiento parcial o especial de desarrollo, se incorporan al Suelo Urbano constituyen áreas homogéneas independientes, salvo que, por presentar condiciones y características equivalentes permitan su inclusión en áreas homogéneas de ámbito superior.

Dentro del Suelo Urbano se delimitan los siguientes ámbitos de planeamiento:

- a. **Ámbito de Planeamiento Incorporado (API)** Es la pieza de Suelo Urbano No Consolidado que cuenta con un planeamiento de desarrollo ya aprobado en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias anteriores, y se encuentra en fase de ejecución.
- b. **Ámbito de Planeamiento Remitido (APR):** Es la pieza de Suelo Urbano No Consolidado cuya ordenación pormenorizada se remite a la redacción de un Plan Parcial.
- c. **Ámbito de Planeamiento Especifico (APE):** Es la pieza de Suelo Urbano No Consolidado que cuenta con ordenación pormenorizada definida por el Plan General y que constituye una unidad de gestión independiente.

Art. 3.3.4 Áreas homogéneas en que se divide el Suelo Urbano (E)

El Suelo Urbano se ha dividido en las siguientes Área Homogéneas:

AH 1	Casco Antiguo
AH 2	Barrio Picasso
AH 3	Parque Tebas y bloque abierto
AH 4	Área Central de Tipología Mixta
AH 5	Residencial Antigua Estación
AH 6	Unifamiliar La Lámpara
AH 7	Unifamiliar Viñas de Campohermoso
AH 8	Colectivo Viñas de Campo Hermoso
AH 9	Unifamiliar en núcleo urbano
AH 10	Prado de los Caballos

AH 11	Primer Desarrollo Industrial M-413
AH 12	Segundo Desarrollo Industrial M-405
AH 13	API 08 – Residencial Valdehondillo
AH 14	El Barral
AH 15	API 10 – El Picón
AH 16	API 09 – Sector B
AH 17	AA 01 – Repagas
AH 18	AA 03 – Polvoranca II
AH 19	AA 02 – Campohermoso
AH 20	AA 05, 06, 07 – La Fraila I, II y III
AH 21	AA 10 – El Lomo II
AH 22	AA 08 – Valdonaire I
AH 23	AA 09 – Valdonaire II
AH 24	AA 11 – Remate El Lomo
AH 25	AA 12 – Remate Los Calahorros

Art. 3.3.5 Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbano (E)

Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado están sujetos a los derechos y deberes señalados en los artículos 17 y 18, respectivamente, de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, o los fijados en la legislación urbanística vigente en cada momento.

Art. 3.3.6 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar (E)

1. El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente Plan General, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiriera la calificación de solar, excepto cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las condiciones establecidas en el artículo 19 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en concreto:
 - a. Presentar Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias con alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase con el contenido mínimo exigido para la calificación de solar y demás prescripciones técnicas que se establezcan.
 - b. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe del 100% del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda según el artículo 40.1-b R.G.U.
 - c. Cesión de las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.
 - d. Demás requisitos que establecen los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión, según el caso.
2. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa de los beneficios y cargas; urbanización y edificación conforme a lo establecido en la legislación urbanística.
3. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados

se comprenden los conceptos definidos en el artículo 97 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, o los fijados por la legislación urbanística en cada momento.

SECCION PRIMERA. REGIMEN DE LAS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API).

Art. 3.3.7 Ámbito y características (E)

1. En este tipo de áreas, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.
2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado, aparecen identificadas en el Plano de Ordenación con las siglas API, seguidas de identificación.
3. En el fichero de Ámbitos se incluyen las fichas de los API que fijan las condiciones que se establece el Plan General para el Desarrollo de cada Ámbito, así como los criterios y objetivos de la ordenación pretendida.

Art. 3.3.8 Relación de los API en el Suelo Urbano Consolidado (E)

API 01.A	Valdehondillo I-A
API 01.B	Valdehondillo I-B
API 02	Valdehondillo II
API 03	Valdehondillo III
API 04	Valdehondillo IV
API 05	Valdehondillo V
API 06	Remate SUR Martinsa
API 07	El Picón
API 08	Polvoranca I
API 09	La Fraila II
API 10	Valdehondillo
API 11	El Barral
API 12	La Vaquería
API 13	Nuevo Ayuntamiento

Art. 3.3.9 Contenido de las Fichas de Condiciones de las Ámbitos Planeamiento Incorporado (API) (E)

La ficha de condiciones del Ámbito Planeamiento Incorporado contiene:

- a. Situación en el Municipio y delimitación del ámbito de ordenación.
- b. En el epígrafe “antecedentes de planeamiento”, la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, del que proviene.
- c. En el epígrafe “desarrollos”, referencia a las figuras de desarrollo que se incorporan a este Plan General.
- d. En Observaciones y Determinaciones se detallan las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así

como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume.

Art. 3.3.10 Régimen urbanístico de las Ámbito Planeamiento Incorporado (API) (E)

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en el apartado de Observaciones y Determinaciones.
2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Ámbito de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes. Particularmente, las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.
3. Cuando el apartado de Observaciones y Determinaciones esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en el apartado de Determinaciones.
5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, rigiéndose la compatibilidad de usos, por lo expresamente regulado en las ordenanzas particulares de los planeamientos incorporados.
6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación y las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el API correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación.

SECCION SEGUNDA. AMBITOS DE ACTUACIÓN (AA)

Art. 3.3.11 Ámbito y características (E)

1. En este tipo de ámbitos, el Plan General define los objetivos y criterios para la ordenación pormenorizada del suelo y remite su resolución a la redacción posterior de

un instrumento de desarrollo que particularice lo que el Plan General fija para el **Ámbito de Actuación (AA)**

2. Los **Ámbitos de Actuación** aparecen identificados en el Plano de Ordenación con las siglas AA, seguidas de identificación.
3. En el fichero de **Ámbitos** se incluyen las fichas de los AA que fijan las condiciones que se establece el Plan General para el Desarrollo de cada **Ámbito**, así como los criterios y objetivos de la ordenación pretendida.

Art. 3.3.12 Relación de los AA en el Suelo Urbano No Consolidado (E)

AA 01	Repagas
AA 02	Campohermoso
AA 03	Polvoranca II
AA 04	Calle Cañada
AA 05	La Fraila I
AA 06	La Fraila II
AA 07	La Fraila III
AA 08	Valdonaire I
AA 09	Valdonaire II
AA 10	El Lomo II
AA 11	Remate El Lomo
AA 12	Remate Los Calahorros

Art. 3.3.13 Contenido de las Fichas de Condiciones de los Ámbitos de Actuación (AA) (E)

La ficha de condiciones de los **Ámbitos Planeamiento Remitido (APR)** contiene:

- a. Situación en el Municipio y delimitación.
- b. Instrucciones para el desarrollo del **Ámbito**.
- c. Establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa del planeamiento a redactar, en su caso, o de su ejecución.
- d. Esquema gráfico de los criterios y determinaciones para la ordenación con carácter fundamentalmente indicativo, que servirán de base para la formulación del correspondiente instrumento de desarrollo.

SECCION TERCERA. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR (AS)

Art. 3.3.14 **Ámbito y características (E)**

1. En este tipo de **ámbitos**, el Plan General define la ordenación pormenorizada y delimita un **ámbito** para su posterior gestión.
2. Los **Ámbitos de Ordenanza Singular** aparecen identificados en el Plano de Ordenación con las siglas AS, seguidas de identificación.
3. En el fichero de **Ámbitos** se incluyen las fichas de los AS que fijan las condiciones que se establece el Plan General para el Desarrollo de cada **Ámbito**, así como los criterios

y objetivos de la ordenación pretendida.

Art. 3.3.15 Relación de los AS en el Suelo Urbano Consolidado (E)

AS 01 Mzn. Ayuntamiento
AS 02 Mzn. c/ Fco. Encinas, Madrid y Azulejo
AS 03 Mzn. c/ Río Guatén, Jardín y Madrid
AS 04 Mzn. c/ Parla
AS 05 Mzn. c/ Cañada y Trav. De la Ermita
AS 06 Mzn. c/ Los Ángeles
AS 07 Mzn. c/ Nogal

Art. 3.3.16 Contenido de las Fichas de Condiciones de los Ámbitos de Ordenación Singular(AS)

La ficha de condiciones de los Ámbitos de Ordenación Singular (AS) contiene:

- a. Situación en el Municipio y delimitación.
- b. Instrucciones para el desarrollo del Ámbito.
- c. Establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa del planeamiento a redactar, en su caso, o de su ejecución.
- d. Ordenación Pormenorizada que contiene la ordenación establecida por el Plan General (Usos, alineaciones, y volúmenes) y las condiciones para su edificación material.

TÍTULO 4. DESARROLLO URBANÍSTICO DE LAS CLASES DE SUELO

CAPÍTULO 4.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Art. 4.1.1 Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo (E)

1. El presente Plan General de Ordenación se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones que éstas impongan, mediante todas o algunas de las figuras y proyectos de planeamiento, ordenación y ejecución que se relacionan en los artículos siguientes.
2. Los instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo, relacionados en los artículos siguientes contendrán las determinaciones previstas en la Legislación Urbanística que desarrollan, así como aquellas otras que se determinen expresamente en el presente Plan.
3. Además los planes, proyectos y programas deberán someterse al correspondiente procedimiento ambiental, si la legislación vigente en la materia así lo establece.

Art. 4.1.2 Figuras de planeamiento y ordenación básica (califican suelo) (E)

- Planes de Sectorización (P.S), exclusivamente en Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Planes Parciales de Ordenación (P.P), en Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado.
- Planes Especiales (P.E), de recuperación funcional, del patrimonio, paisaje, vías de comunicación, infraestructuras, equipamientos, cultivos y medios urbano y rural en toda clase de suelos.

Art. 4.1.3 Figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican suelo) (E)

- Estudios de Detalle (E.D), sólo en Suelo Urbano y Urbanizable (en desarrollo de P.P)
- Normas Especiales de protección (N.E.P), en toda clase de suelos (se redactarán independientemente del presente Plan)
- Ordenanzas Municipales de urbanización, espacios libres, instalaciones, edificación, tramitación, etc. que se redactarán independientemente del presente Plan o en desarrollo del mismo
- Catálogos, de conservación y protección.

Art. 4.1.4 Figuras o proyectos de ejecución (E)

- Proyectos de urbanización (P.U) o de Obras Ordinarias (P.O.O), en desarrollo de P.P. ó P.E.
- Proyecto de edificación o instalación.

Art. 4.1.5 Instrumentos de Gestión (E)

- Proyectos de reparcelación en unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable.

CAPÍTULO 4.2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**SECCIÓN PRIMERA. PLANES DE SECTORIZACIÓN (PS)****Art. 4.2.1 Contenido (E)**

1. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones contenidas en el art. 45 de la ley 9/2001 del Suelo la Comunidad de Madrid o las equivalentes recogidas en la legislación urbanística vigente en ese momento.
2. Como criterio general el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora de los elementos estructurantes ya definidos por el Plan General potenciando el modelo territorial propuesto por el Plan.
3. No se podrán delimitar sectores aislados respecto a los suelos urbanos y urbanizables sectorizados del municipio.

Art. 4.2.2 Documentación (E)

1. Los Planes de Sectorización contendrán los documentos definidos en el art. 46 de la ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid o los equivalentes recogidas en la legislación urbanística vigente en ese momento.
2. Si el Plan de Sectorización incluye entre sus determinaciones la completa ordenación pormenorizada, deberá añadir a los documentos propios del Plan de Sectorización los definidos en el art. 49 de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid para los Planes Parciales o los equivalentes recogidos en la legislación urbanística vigente en ese momento.

Art. 4.2.3 Garantías (E)

1. Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste, en el acto de presentación del Plan de Sectorización, una garantía del diez por ciento (10%) del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquel, según el estudio económico financiero de dicho plan. Sin el cumplimiento de este requisito no podrá admitirse a trámite el Plan de Sectorización.
2. El importe de la garantía a que se refiere el párrafo anterior se incrementará en un cincuenta por ciento (50%), calculado con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización, cuando este se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá iniciar ninguna actividad en el polígono.

-
3. En ambos casos el coste 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 complementaria de la inicial constituida, la diferencia entre el importe inicial arriba reseñado para cada caso y el calculado como consecuencia de la revisión.

Art. 4.2.4 Tramitación y aprobación (E)

1. El Plan de Sectorización se formulará y presentará en el Ayuntamiento para su aprobación conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial y la documentación necesaria para establecer la delimitación de las unidades de ejecución y sistema de ejecución.
2. El procedimiento para la aprobación será el definido en los artículos 56 y 57 de la ley de Suelo de la Comunidad de Madrid o el equivalente recogidas en la legislación urbanística vigente en ese momento.

SECCIÓN SEGUNDA. PLANES PARCIALES (PP)

Art. 4.2.5 Contenido (E)

1. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones contenidas en el art. 48 de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid o las equivalentes recogidas en la legislación urbanística vigente en ese momento.
2. El Plan Parcial que se tramite para dar cumplimiento a las previsiones del Plan General incluirá los elementos de redes generales de la ciudad, interiores y exteriores a éste. Estas Redes de Infraestructuras, ya sean viarias, básicas o energéticas, han de ser costeadas en su ejecución por los propietarios incorporados al Sector, entendiéndose esta carga como un deber más a asumir por éstos de cara a la materialización de sus derechos.
3. Las reservas mínimas de redes serán las fijadas por este Plan General para cada Plan Parcial y nunca inferiores a los estándares que fije la legislación urbanística vigente.
4. El Plan Parcial podrá delimitar los ámbitos de ordenación convenientes para su desarrollo.

Art. 4.2.6 Documentación (E)

1. Los Planes Parciales contendrán los documentos definidos en el art. 49 de la ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid o los equivalentes recogidos en la legislación urbanística vigente en ese momento.

Art. 4.2.7 Tramitación y aprobación (E)

Corresponde al pleno del Ayuntamiento la aprobación de los Planes Parciales sin que tal aprobación requiera informe previo alguno de la Comunidad de Madrid salvo que el Plan Parcial modifique la ordenación pormenorizada definida por el Plan General.

SECCIÓN TERCERA. PLANES ESPECIALES (PE)

Art. 4.2.8 Definición y clases (E)

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Supramunicipales que apruebe la Comunidad de Madrid, y sin necesidad previa de modificación del Plan General de Ordenación, podrá formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:
 - a. Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas, y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
 - b. Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
 - c. Cualesquiera otras finalidades análogas.
2. En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General podrán asimismo formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:
 - a. Desarrollo de la red general de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y de la red general de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
 - b. Protección de los elementos a los que se alude en el apartado anterior.
 - c. Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
 - d. Saneamiento de poblaciones.
 - e. Mejora de los medios urbano, rural y natural.
 - f. Cualesquiera otras finalidades análogas.

Art. 4.2.9 Contenido (E)

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para cumplir su función y que señala la legislación urbanística vigente; en concreto el artículo 26 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y artículo 50 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid o las equivalentes definidas en la legislación urbanística vigente en cada momento.

El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

Art. 4.2.10 Tramitación y aprobación (E)

1. Los Planes Especiales serán redactados de oficio por el Ayuntamiento, entidades urbanísticas colaboradoras u otros órganos competentes en el orden urbanístico, cada uno de ellos en el ámbito de sus respectivas competencias.
2. También podrán redactarse por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio.
3. Corresponde al Pleno del Ayuntamiento la aprobación provisional y definitiva de los Planes Especiales, incluidos los que no desarrollen el planeamiento general, siempre que sean conforme con la ordenación urbanística general vigente en el término municipal de Humanes de Madrid y no tengan por objeto la ordenación de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que corran a cargo de la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN CUARTA. ESTUDIOS DE DETALLE (ED)**Art. 4.2.11 Definición (E)**

1. Los Estudios de Detalle deberán comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas y podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
 - a. Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas por el Plan General, en las condiciones que éste fije.
 - b. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
 - c. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General en Suelo Urbano Consolidado, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos. Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle, o delimitar espacios libres que no constituyan uso pormenorizado propio.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas por el plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adopción o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Plan Parcial o Plan Especial, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la readaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos por el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso

exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General o Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.
7. No podrán parcelar suelo.

Art. 4.2.12 Documentación (E)

1. Los Estudios de Detalle contendrán los documentos definidos en el art. 54 de la ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid o los equivalentes recogidos en la legislación urbanística vigente en ese momento.

Art. 4.2.13 Tramitación y aprobación (E)

Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística especial actuante o por los particulares, correspondiendo su aprobación definitiva al Pleno de la Corporación Municipal

CAPÍTULO 4.3 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 4.3.1 La actividad de ejecución. Contenido (E)

La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del Plan de General de Ordenación Urbana y de su planeamiento de desarrollo y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos.

Art. 4.3.2 Desarrollo de la actividad de ejecución (E)

La actividad de ejecución requiere, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material. Verificados tales requisitos, los procesos de ejecución del planeamiento comprenden:

- a. La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- b. La obtención de terrenos, o su valor equivalente, por las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- c. La cesión en terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- d. La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.

-
- e. La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.
 - f. La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos en el planeamiento urbanístico
 - g. La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Art. 4.3.3 Modos de ejecución (E)

La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas.

CAPÍTULO 4.4 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 4.4.1 Definición (E)

1. Previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el preciso conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.
2. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas aunque también podrá ejecutarse mediante actuaciones aisladas.

Art. 4.4.2 Parcelaciones y Reparcelaciones (E)

1. Parcelación Urbanística
 - a. Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.
 - b. Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en el Plan General como urbanos o urbanizables.
 - c. Cualquier parcelación de suelo clasificado por el Plan General como no urbanizable se considerará parcelación rústica y no podrá dar lugar a la constitución de núcleo de población tal y como queda definido en el Plan General.
 - d. La parcelación urbanística está sujeta a lo dispuesto en la Legislación Urbanística y a cuanto le sea de aplicación en estas Normas Urbanísticas.

2. Parcelación Rústica

La parcelación rústica requerirá licencia municipal que se concederá de conformidad con las condiciones establecidas en la Legislación Urbanística y de acuerdo con la Legislación sectorial en materia agrícola.

3. Reparcelaciones

- a. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan,

con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le correspondiere.

b. Procede la reparcelación para:

- Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.
- Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.
- Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan.
- Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.
- Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Legislación Urbanística y a cuanto se señalare en estas Normas que fuere de aplicación.

SECCIÓN PRIMERA. ACTUACIONES INTEGRADAS

Art. 4.4.3 Actuaciones integradas (E)

La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución.

Art. 4.4.4 Unidades de ejecución (E)

1. Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.
2. La delimitación de unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones:
 - a. El señalamiento preciso del perímetro correspondiente, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada.
 - b. La elección del sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.
3. Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:
 - a. Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.
 - b. Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o al mismo sector.
 - c. En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo ámbito de actuación o sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 %.
 - d. Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.

-
4. La delimitación de las unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de actuación integrada.
 5. Cuando no se contenga directamente en el planeamiento urbanístico, la delimitación de las unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por el planeamiento, se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días. El plazo máximo para resolver los procedimientos iniciados a instancia de parte será de cuatro meses, transcurridos el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.
 6. El acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de las unidades de ejecución y de su modificación deberá publicarse, para su eficacia, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Art. 4.4.5 Sistemas de ejecución (E)

1. Para cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente, para el desarrollo de la actividad de ejecución, entre los sistemas de ejecución privada y pública, especificando el sistema elegido. Si el planeamiento no hubiera expresado el sistema de ejecución elegido, se llevará a cabo por la Administración al resolver sobre la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución. La elección se llevara a cabo en coherencia con su política urbanística.
2. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de compensación.
3. La ejecución pública del planeamiento en actuaciones integradas, salvo que deba tener por objeto sólo obras públicas ordinarias, se llevará a cabo por alguno de los sistemas siguientes:
 - Cooperación,
 - Expropiación,
 - Ejecución Forzosa.
4. Los propietarios de suelo, podrán participar en todo caso, en la gestión de los diferentes sistemas, mediante la constitución de entidades, cuya naturaleza y funciones se determinarán reglamentariamente.
5. Sistema de Compensación
 - a. El sistema de actuación por compensación tiene por objeto la gestión y la ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución, por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

-
- b. En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un único titular.
 - c. El procedimiento de gestión y ejecución de las unidades de ejecución a la que el Plan General o su desarrollo posterior señale el sistema de compensación se regirá por lo dispuesto en la Ley de Suelo y su desarrollo reglamentario, y cuando fuere de aplicación en estas Normas Urbanísticas.
6. Sistema de Cooperación
- a. La cooperación es un sistema de intervención pública regulado en los artículos 71 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y artículos 115 y 116 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a aquellos.
 - b. Este sistema comporta, de ser necesaria, la reparcelación de las fincas, cuyo objeto es la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, incluidos los costes de urbanización y de gestión del sistema. No será necesaria la reparcelación en los supuestos de propietario único de la totalidad de los terrenos.
7. Sistema de Expropiación
- a. El sistema de actuación por expropiación, tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por parte de la Administración, mediante la expropiación de la totalidad de la superficie de polígono o unidad de ejecución, percibiendo los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanística la correspondiente indemnización, conforme al procedimiento y reglas de la legislación urbanística y la Ley de Expropiación Forzosa.
 - b. En caso de que la administración actuante no sea el Ayuntamiento, la administración competente efectuará al Ayuntamiento las cesiones previstas en el planeamiento para dotaciones públicas.
8. Sistema de Ejecución Forzosa
- a. En este sistema regulado en los artículos 125 y siguientes de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Administración actúa en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.
 - b. Este sistema de actuación, se configura como subsidiario del sistema de compensación, así como, en su caso, del definido en el convenio urbanístico, procediendo su determinación y aplicación en los supuestos recogidos en el artículo 103 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid o los equivalentes recogidos en la legislación urbanística vigente en el momento.

Art. 4.4.6 Actuaciones por reparcelación (E)

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.
2. La reparcelación podrá ser:
 - a. De oficio o voluntaria
 - b. En unidades de ejecución continua o discontinua
 - c. Simplemente económica.
 - d. Normalización de fincas
3. Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan.
4. La reparcelación puede formularse con carácter obligatorio de oficio o a instancia de algunos de los interesados, o con carácter voluntario, si así lo solicitan.
5. La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución definida en el Plan o delimitada por el procedimiento del Art. 98 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid o del Art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.
6. La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de un nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del Plan o delimitación de la unidad de ejecución a que se refiere el número anterior.
7. El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan o con la delimitación de la unidad de ejecución.
8. La unidad reparcelable podrá ser discontinua o incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irroguen perjuicios a terceros propietarios.
9. Siempre que no se precise la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea necesario regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se aplicará el procedimiento de normalización de fincas, conforme a los artículos 117 y 121 Reglamento de Gestión Urbanística.
10. Tanto la reparcelación formulada voluntariamente por los interesados , como la reparcelación simplemente económica y la normalización de finca se benefician de procedimientos de tramitación abreviada, de conformidad con el Capítulo V del Título III, del Reglamento de Gestión Urbanística.
11. Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

SECCIÓN SEGUNDA. ACTUACIONES AISLADAS

Art. 4.4.7 Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano (E)

A los efectos de la gestión urbanística y ejecución del Plan en Suelo Urbano Consolidado, la edificación, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, se llevará a cabo mediante actuaciones aisladas. (artículos. 19 y 79.3.c de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid)

Art. 4.4.8 Requisitos previos a la edificación (E)

Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

Art. 4.4.9 Materialización de la superficie edificable (E)

Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprendidas.

SECCIÓN TERCERA. OBTENCIÓN DE REDES

Art. 4.4.10 Condiciones generales (E)

1. Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:
 - a. Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución.
 - b. Mediante ocupación directa.

-
- c. Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.
 2. La obtención de las redes públicas está regulada en los arts. 90 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid o equivalente de la legislación urbanística vigente en ese momento.

Art. 4.4.11 Ejecución de las Redes Públicas (E)

1. Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria. A tales efectos, el deber de urbanizar comprenderá todas las obras señaladas en el art. 97 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid o las equivalentes definidas en la legislación urbanística vigente en ese momento.

CAPÍTULO 4.5 INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN

SECCIÓN PRIMERA. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Art. 4.5.1 Objeto y finalidad (E)

1. Los Proyectos de Urbanización tienen como finalidad ejecutar las obras necesarias para llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes que lo desarrollen.
2. 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 del presente Plan o de los Planes que lo desarrollen.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa de aplicación, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares, sin el procedimiento del artículo 67.3 Reglamento de Planeamiento.
4. En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
5. Los proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser dirigidas y ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
6. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas

por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

7. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan; salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitarán conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle.
8. No podrá aprobarse ningún Proyecto de Urbanización si no se justifica previamente a la aprobación definitiva del correspondiente Plan o Estudio de Detalle que lo motiva.

Art. 4.5.2 Determinaciones del Proyecto de Urbanización (E)

1. Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:
 - a. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
 - b. Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
 - c. Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - d. Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
 - e. Obras de jardinería y arbolado, así como de colocación del mobiliario urbano necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
 - f. En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
 - g. El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
 - h. Los gastos de control de calidad de la urbanización.
 - i. Cualesquiera otros expresamente asumidos.
2. 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.

Art. 4.5.3 Documentación del Proyecto de Urbanización (E)

1. El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes:
 - a. Copia oficial de los documentos del Plan de desarrollo aprobado definitivamente, en el que se base el Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.
 - b. Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejará también la situación de las obras, los espacios, viales, parques y jardines, motivo de cesión al Ayuntamiento y los que quedan en propiedad privada.
 - c. Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los proyectos específicos parciales que integran el proyecto general, así como justificación de la participación pública realizada según lo preceptuado en las presentes ordenanzas.
 - d. Proyecto específico para cada clase de obras o servicios, que contendrá:
 - Memoria descriptiva del proyecto específico con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones Estatales o Autonómicas y las Normas Municipales, los criterios generales del cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan, justificación de precios, coordinación con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anejos de cálculos justificativos, reajustes respecto al Plan, características del proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso en que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependen de Organismos distintos del Ayuntamiento.
 - Proyecto de Seguridad y Salud.
 - Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
 - Pliego de Condiciones Técnicas de cada proyecto específico.
 - Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios unitarios y descompuestos (números 1 y 2).
 - Resumen general del proyecto específico.
 - e. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico administrativas general en el que se recogerá además: plazo y etapas de realización de las obras de urbanización; plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes Ordenanzas y el artículo 59 Reglamento de Gestión para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización.
 - f. Presupuesto de Ejecución material, de Contrata y Presupuesto de ejecución por contrata incluido el I.V.A. de cada uno de los proyectos específicos y Resumen General del Proyecto de Urbanización.
2. En los pliegos de condiciones económico-administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras,

fijándose también que se realizará a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, con un mínimo del 1% sobre el Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización, que deberán ser presentados a la finalización de la obra junto con el proyecto de liquidación.

3. En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente al 50 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas, mediante fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, conforme a los artículos 58 a 62, 40 y 41 Reglamento de Gestión Urbanística, complementaria a las establecidas en la Legislación Urbanística, además del pago de los tributos municipales de obras correspondientes.

Esta garantía se reducirá al 6% con la Recepción de las obras de urbanización que será devuelta una vez haya transcurrido el período de garantía de un año.

4. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la ciudad.
5. La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y el pago de las tasas e impuestos municipales correspondientes sobre el total del presupuesto del Proyecto, o de cada una de sus etapas de ejecución, se entenderá que es constitutivo del otorgamiento de la licencia de las obras comprendidas en dicho presupuesto o en cada etapa de ejecución.

SECCIÓN SEGUNDA. PROYECTOS DE OBRAS

Art. 4.5.4 Proyectos de obras de Edificación o Instalación (E)

1. Los Proyectos de Obras de Edificación o Instalación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios o de las instalaciones, definiendo de modo preciso las características generales de la obra o instalación mediante la adopción justificada de soluciones concretas, determinando sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse; la disposición de sus elementos comunes y de sus locales; las instalaciones interiores y exteriores y el acondicionamiento de su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya de forma que quede integrada en la urbanización general.
2. El destino de los residuos inertes producidos en las obras de edificación o urbanización deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan de Gestión integrada de los Residuos de construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero del 2002 y/o en la legislación vigente sobre la materia.
3. Los Proyectos de Obra de Edificación o Instalación contendrán las determinaciones necesarias con el detalle adecuado para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación, las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes, las condiciones de su entorno tanto materiales como ambientales o estéticas, así como toda aquella normativa de aplicación a la

edificación o instalación.

Art. 4.5.5 Proyectos de instalación de actividades (E)

Se entienden por proyectos de instalación de actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contiene las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

Si la instalación pretendida conlleva la ejecución de obras, se tramitará conjuntamente con el de obras.

Art. 4.5.6 Clases de obras de edificación (E)

1. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
 - a. Obras en los edificios
 - b. Obras de demolición
 - c. Obras de nueva edificación

Art. 4.5.7 Obras en los edificios (E)

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.
2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas.
3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:
 - a. OBRAS DE RESTAURACIÓN: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.
 - b. OBRAS DE CONSERVACIÓN: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas,

-
- salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.
- c. **OBRAS DE CONSOLIDACIÓN:** Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
 - d. **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO:** Son aquéllas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.
 - e. **OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN:** Son aquéllas que afectan a la estructura y/o a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes.
 - f. **OBRAS EXTERIORES:** Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.
 - g. **OBRAS DE RECONFIGURACIÓN:** Son aquéllas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

Art. 4.5.8 Obras de demolición (E)

- 1. Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:
 - a. **DEMOLICIÓN TOTAL:** Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
 - b. **DEMOLICIÓN PARCIAL:** Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Art. 4.5.9 Obras de nueva edificación (E)

- 1. Comprenden los siguientes tipos de obra:
 - a. **OBRAS DE SUSTITUCIÓN:** Son aquellas en las que se derriba una edificación

-
- existente y en su lugar se construye una nueva.
- b. OBRAS DE NUEVA PLANTA: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
 - c. OBRAS DE AMPLIACIÓN: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

Art. 4.5.10 Proyectos de Obras Provisionales y Complementarias (E)

- 1. Obras provisionales
 - a. Son las que se ejecutan con objeto de disponer instalaciones para una utilización transitoria de duración acotada por alguna circunstancia objetiva y mensurable.
 - b. Los proyectos para las obras provisionales contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrán el proyecto de demolición y cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubieren de aplicar.
- 2. Obras complementarias
 - a. Son aquellas que se ejecutan en el interior de las parcelas bien para adecuar el terreno previamente a la obra de edificación, bien para acondicionar las porciones no edificadas al uso de las parcelas o para señalar los bordes de éstas.
 - b. Los proyectos para las obras complementarias contendrán las determinaciones necesarias, y con el detalle adecuado, para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que les fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubiesen de aplicar.

Art. 4.5.11 Otras Actuaciones urbanísticas (E)

A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores.

Art. 4.5.12 Obligación de Conservar (E)

La conservación y mantenimiento de la urbanización pública, es competencia del municipio en todas las actuaciones urbanísticas cuyo uso principal sea el residencial. Para el resto de los usos, la conservación y el mantenimiento de la urbanización resultante de cualquier ordenación urbanística, será una obligación de los propietarios de los solares que intervienen a cuyo objeto deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación por un plazo no menor de diez años. En este caso el municipio contemplará la forma de subvencionar dicha Entidad.

Las Entidades Urbanísticas de Conservación que estuvieran previstas con anterioridad al presente Plan, deberán actualizar su contenido a lo aquí dispuesto. Esta adaptación producirá en unos casos la extinción de la Entidad Urbanística, por carecer de objeto, o la Modificación por variar algunos aspectos de sus obligaciones.

TÍTULO 5. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y AMBIENTAL

CAPÍTULO 5.1 CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Art. 5.1.1 Definiciones (E)

1. Se entiende por Patrimonio Cultural de Humanas de Madrid al conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del municipio, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico y Ambiental y el Patrimonio Social y Económico.
2. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el acervo de edificios, construcciones y elementos aisladamente considerados o en conjuntos identificables conformado por:
 - a. Edificios y conjuntos de interés local, autonómico o estatal, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas o ambientales de especial valor relativo.
 - b. Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impidan su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesaria.
 - c. Elementos aislados o en conjunto de carácter menor, tales como jardines, arboledas, árboles, rejas, escudos, puertas, etc., que por sí mismos o por su ubicación relativa en la ciudad, en un edificio, o por su función estética deben conservarse formando parte de la totalidad urbana.
3. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social o histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, al menos por motivos simplemente urbanísticos.

Art. 5.1.2 Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural (E)

1. Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; aplicándose en todo caso el criterio dominante de que, en los supuestos dudosos serán cultural y socialmente preferibles, y el Ayuntamiento potenciará, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble a los costos económicos de la renovación, demolición o rectificación del mismo.
2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizadas, así como las fiestas, procesiones, mercadillos ambulantes y otros

fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar el pueblo, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad, de manera que su actual equilibrio no se vea alterado por un uso o actividad dominante que acelere la desaparición de las demás actividades.

3. Los edificios a conservar no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción.

CAPÍTULO 5.2 DEBERES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 5.2.1 De los edificios de interés local (E)

1. La conservación, protección y custodia de los edificios de interés local se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.
2. Cuando un edificio protegido, o parte de él, haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones previstas en estas Normas, el comprador y vendedor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a volver a montarlo bajo la dirección de los técnicos de la Comunidad de Madrid y del Ayuntamiento. Iguales obligaciones o sanciones comportará la destrucción de árboles y otros elementos del artículo anterior de estas Ordenanzas.
3. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos protegidos, quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso.
4. Los inmuebles protegidos están exceptuados del régimen de edificación forzosa a que se refiere el Reglamento de Edificación Forzosa, no siendo declarables en estado ruinoso.

Art. 5.2.2 Obligaciones y ayudas económicas para la conservación (E)

1. Cuando fuese necesario realizar las obras imprescindibles de consolidación de un edificio protegido y no las emprendiese el propietario a su costa, se podrán costear total o parcialmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con la garantía del edificio a rehabilitar, ejecutarlas subsidiariamente a costa del obligado o incoar el expediente de expropiación por causa de utilidad pública.
2. Las condiciones de las ayudas económicas que podrán adecuarse a las obras de conservación o restauración a que se refiere el número anterior, se concertarán con los interesados, bien mediante líneas especiales de crédito, con garantía hipotecaria, bien mediante subsidio de los intereses derivados de los préstamos, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a

las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas adecuadas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesada y el grado de utilidad social de las obras.

Art. 5.2.3 Legitimación de la expropiación (E)

1. En el caso de que los propietarios de inmuebles, protegidos o no, no realizaran las obras de adaptación requeridas por aplicación del presente Plan, o de las Normas o proyectos de carácter histórico o artístico, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada.
2. Los edificios protegidos en los que no se realizasen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública.

TÍTULO 6. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 6.1 RED VIARIA

Art. 6.1.1 Jerarquización (E)

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 Supramunicipal: Constituida por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos, tales como autopistas, autovías y carreteras.

b) Red viaria principal: Integrada por las vías de gran capacidad para tráfico preferentemente rodado, sirviendo a desplazamientos urbanos o interurbanos, tales como las grandes vías arteriales o arterias primarias.

c) Red viaria secundaria: Formada por las vías colectoras que articulan los barrios y los conectan entre sí, en las que el tráfico rodado debe compatibilizarse con una importante presencia de actividades urbanas en sus bordes generadoras de tráfico peatonal.

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) Viario de coexistencia.

2. Los dos primeros niveles integran el suelo calificado como vía pública principal, tienen carácter de Red General y forman parte de la estructura general y orgánica. Se representan en el plano de Movilidad y en el plano de Ordenación del Plan General.

Art. 6.1.2 Régimen (E)

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 el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, 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 por las presentes Normas. Los tramos viarios de titularidad autonómica sobre los que son de aplicación las citadas leyes, se señalan en los Planos de Clasificación del Suelo y Movilidad.

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), en el

Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y en cuantas Normas desarrollen o sustituyan estas.

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.

Art. 6.1.3 Condiciones de diseño (E)

1. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria que así lo prevea la LEY 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2. Los elementos de la red viaria supramunicipal se diseñarán con características de autopista o autovía, de acuerdo a la normativa específica.

3. 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.

4. 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, cuando las circunstancias técnicas que concurren lo aconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

El Ayuntamiento en desarrollo del presente Plan General redactará una Instrucción para Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Humanes de Madrid estableciendo las condiciones particulares de diseño de la Red Viaria y del tratamiento de arbolado y ajardinamiento de los espacios de la red viaria y colindantes.

Art. 6.1.4 Dimensiones (E)

1. En Suelo No Urbanizable o Urbanizable No Sectorizado, las márgenes de las vías incluidas en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

En el resto de los casos se estará a lo establecido por el Plan General y las presentes Normas.

2. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

a) Para la red viaria principal:

- i) anchura mínima: treinta (30) metros entre alineaciones.
- ii) anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

b) Para la Red Viaria Secundaria:

- i) anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.
- ii) anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

c) Para la red viaria local:

- i) anchura mínima: doce (12) metros entre alineaciones.
- ii) anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos (2) metros.
- iii) velocidad máxima recomendada: 30 Km/h.

d) Viario de coexistencia.

- iii) velocidad máxima recomendada: 20 Km/h.

3. No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen.

Art. 6.1.5 Accesos rodados desde las propiedades colindantes (E)

1. En Suelo No Urbanizable o Urbanizable No Sectorizado, la apertura de nuevos accesos rodados se regirá por lo previsto en la legislación sectorial aplicable.

2. En Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado se cumplirán las siguientes condiciones:

a) En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria metropolitana.

b) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria principal, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, y en suelo urbano, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre 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 veinticinco (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 las nuevas ordenaciones se procurará no permitir accesos rodados directos a tramos de la red viaria secundaria. No obstante, y asimismo en suelo urbano, podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de veinticinco (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.

d) En la red viaria local, los accesos rodados directos a las propiedades colindantes podrán no autorizarse en las siguientes situaciones:

i) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

ii) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

iii) En lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

iv) En aceras que constituyen áreas estanciales.

Art. 6.1.6 Tipos de áreas estanciales (E)

Constituyen áreas estanciales, cuya definición se incluye en el art. 7.14.1, los siguientes espacios:

1. Aceras con anchura superior a seis (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 espacios por bandas de circulación y dispuestas allí donde la distancia entre alineaciones lo permite.

2. Bulevares: Que cuenten con anchuras superiores a ocho (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.

3. Calles, plazas y otros espacios peatonales: En los que el tráfico peatonal está segregado en gran medida de la circulación rodada.

4. Ámbitos 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 básica, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

Art. 6.1.7 Modificación de las áreas estanciales (E)

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.

Art. 6.1.8 Condiciones de diseño (E)

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, según las prescripciones establecidas en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública que se redacte.

Art. 6.1.9 Criterios generales de diseño del viario público (P)

1. Acabados superficiales
 - a. Los acabados superficiales de los pavimentos serán en general de colores claros que reduzcan el calentamiento de los espacios exteriores. La absorción máxima (Fracción de la radiación incidente sobre un cuerpo absorbida por un material) no deberá superar el valor de 0,7.

Los viales se pavimentarán con materiales que reduzcan el impacto acústico. Estos pavimentos especiales reducen el ruido provocado por la fricción de los neumáticos de los automóviles con el suelo. Para su elección se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- El pavimento más ruidoso es el adoquinado, seguido del hormigón estriado, el hormigón liso, los tratamientos superficiales, los pavimentos tradicionales asfálticos y, con los mejores resultados, las mezclas abiertas o porosas.
- En áreas sensibles al ruido, se recomienda la utilización de pavimentos bituminosos porosos o de textura abierta que, con 40 mm de espesor, pueden reducir el ruido de rodadura entre 3 y 4 dB (A).
- Los firmes especiales antirruído son eficaces en vías con velocidades superiores a 60 km/h, por lo que se recomienda su utilización en las vías de la red principal y, muy particularmente, en las de la red metropolitana o la urbana de velocidad superior a 80 Km/h.
- En la utilización de pavimentos especiales contra el ruido debe tenerse en cuenta que, en general, los que proporcionan una superficie de rodadura más lisa reducen la emisión sónica, pero reducen simultáneamente la adherencia y, por tanto, la

seguridad de la circulación. Asimismo, debe tenerse en cuenta que la vida útil de los pavimentos porosos y de textura abierta es considerablemente menor que la de los firmes asfálticos tradicionales (en torno al 50%)

2. Definición de pendientes en rampas

- a. Dado que las fuertes pendientes de las rampas en calles y carreteras obligan a los vehículos, especialmente los pesados, a utilizar marchas cortas (con el consiguiente incremento de ruido que provocan), se recomienda evitar pendientes en rampas superiores al 3% en áreas sensibles al ruido, considerando que cada incremento de un punto en la pendiente supone un aumento del nivel de ruido de 2 dB(A), por su efecto sobre los vehículos pesados.

3. Permeabilidad

En toda la nueva urbanización deberán maximizarse las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas, de forma que se minimice la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable:

- a. En aceras de ancho superior a 1,5 metros: 20% como mínimo de superficie permeable
b. En bulevares y medianas: 50% como mínimo de superficie permeable
c. En aparcamientos sobre el viario o playas de aparcamiento: 50% como mínimo de superficie permeable

Con objeto de alcanzar dichos porcentajes, se podrán utilizar pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

Art. 6.1.10 Diseño del arbolado sobre el viario y aparcamiento (P)

1. Condiciones generales para el arbolado en la vía pública

Todos los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización que los desarrollen incluirán la definición del ajardinamiento y arbolado de todo el suelo calificado como vía pública.

Todas las vías en medio urbano deberán acondicionarse mediante arbolado de alineación al menos en una de sus aceras, así como en sus bulevares y medianas, a excepción de aquellas vías cuyo ancho sea inferior a 12 metros.

Para su diseño, plantación y conservación, se estará a lo fijado por la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado de la Comunidad de Madrid.

2. Playas de aparcamiento

Los aparcamientos que se sitúen en superficie se acondicionarán de acuerdo a los siguientes estándares mínimos:

- a. Hasta 20 plazas, 1 árbol cada 5 plazas
b. A partir de 20 plazas, al menos un 5% de la superficie se destinará a acondicionamientos vegetales, con un mínimo de 1 árbol cada 100 m² de

-
- superficie total.
- c. A partir de 50 plazas, y adicionalmente a lo anterior, el perímetro contará con acondicionamientos vegetales, con un mínimo de 1 árbol cada 15 metros lineales o una banda perimetral de vegetación de 0,75 metros de anchura.
3. Los servicios públicos bajo rasante se diseñaran de manera que no interfieran con las raíces de los árboles.

Art. 6.1.11 Criterios de diseño del viario de coexistencia (P)

1. Aquellas vías de ancho inferior o igual a 6 metros deberán tratarse como vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal según los siguientes criterios de diseño:
 - a. Pavimento a cota uniforme, sin distinción entre acera y calzada, o con leves desniveles.
 - b. Utilización en la pavimentación de materiales y texturas que favorezcan la distinción de funciones.
 - c. Disposición sistemática de elementos de disuasión del tráfico rodado, incluyendo la adecuada señalización de entrada en los tramos de coexistencia.
 - d. Protección de áreas de estancia y entrada a edificios y garajes mediante bolardos o elementos de disuasión.
 - e. Empleo del ajardinamiento como elemento de definición de áreas peatonales y de disuasión del tráfico rodado y del aparcamiento.

CAPÍTULO 6.2 RED CICLISTA

Art. 6.2.1 Objeto y definición (E)

La localización y diseño de plataformas reservadas y acondicionamientos para ciclistas tiene como objetivo promover el uso de la bicicleta como modo de transporte urbano en Humanes, a través de la conformación de una red de itinerarios urbanos practicables para ciclistas, en las condiciones ambientales y de seguridad exigidas por este medio de transporte.

Art. 6.2.2 Criterios generales para la constitución de una red ciclista (E)

Para que una red ciclista sea utilizada como verdadera alternativa a otros modos de transporte, debe ser:

- Coherente, continua y consistente en su composición.
- Directa, trazada sin rodeos excesivos.
- Atractiva por sus condiciones ambientales, entorno atravesado, variedad de diseño, iluminación adecuada, etc.
- Segura, tanto desde el punto de vista circulatorio, como ciudadano.
- Confortable, por sus pavimentos, pendientes, radios de giro, etc.

Para conseguir dichas cualidades, la red debe:

-
- Conectar los principales puntos generadores de tráfico ciclista, en particular, escuelas, colegios, parques, áreas deportivas, intercambiadores de transporte, mercados y centros comerciales, centros de empleo, etc.
 - Proporcionar "atajos" a los ciclistas, utilizando para ello los variados recursos disponibles: plataformas a contracorriente, plataformas compartidas con autobuses, utilización de aceras y sendas peatonales, travesías de parques, giros especiales a la izquierda para ciclistas, pasos francos a través de barreras y bordes urbanos (pasarelas, pasos subterráneos, rampas, etc.), exenciones en los cierres de calles (fondos de saco, obstáculos en intersecciones), etc.
 - Reducir los conflictos con el resto del tráfico rodado, mejorando la visibilidad de los encuentros y acondicionando específicamente las intersecciones para el tráfico ciclista, dada su demostrada peligrosidad para este tipo de tráfico.
 - Discurrir por vías de tráfico poco intenso o, en caso contrario, contar con los necesarios elementos de protección y aislamiento de sus efectos.
 - Acompañarse con campañas de información y educación de conductores.

Cualquiera que sea el tipo de banda ciclista que se diseñe, su utilización dependerá de su integración en una verdadera red de bandas ciclistas que haga operativo ese medio de transporte para los desplazamientos habituales de los ciudadanos. La falta de bandas ciclistas en el municipio de Humanes no debe, sin embargo, desanimar su implantación en áreas nuevas. A medida que las bandas ciclistas vayan desarrollándose en los nuevos desarrollos, su inclusión en las zonas centrales de la ciudad se irá haciendo más necesaria y tendrá más posibilidades la conformación de una red operativa de ámbito urbano o metropolitano.

Una red ciclista atractiva debe estar compuesta de elementos variados, adaptados a los entornos que atraviesa y a los recursos disponibles. Todos los instrumentos de planeamiento que afecten a la definición y construcción de la Vía Pública en el municipio de Humanes, deberán considerar la posibilidad de contribuir a la constitución de una red de bandas ciclistas. Por su parte, todos los Planes de Sectorización, Planes Parciales y sus correspondientes Proyectos de Urbanización deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista que trate de dar continuidad a otras bandas ciclistas en caso de existir y que cumpla con los criterios y especificaciones señalados en el Plan CIMA de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 6.3 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Art. 6.3.1 Disposiciones generales (E)

1. Se consideran zonas verdes los espacios destinados a plantación de arbolado y jardinería.
2. Se distinguen las siguientes clases de zonas verdes: parques suburbanos, urbanos y deportivos, cuñas verdes, jardines, áreas ajardinadas y pasillos verdes. En todo caso serán consideradas como zonas verdes las plazas y pequeños jardines públicos, los jardines en torno a monumentos o en isletas viarias, las alineaciones de árboles en aceras y paseos y las jardineras y elementos de jardinería instalados en las vías públicas.

-
3. Igualmente, estas normas serán de aplicación, en lo que les afecte, a los jardines y espacios verdes de propiedad privada.
 4. Así mismo, respetarán todos los extremos contenidos en la Key 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado de la Comunidad de Madrid.

Art. 6.3.2 Criterios de protección de ámbitos naturalizados (E)

Las nuevas zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales, como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme las características ecológicas de la zona, los cuales servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse en condicionantes principales de diseño.

Aquellos ámbitos naturalizados que se pretenda incluir como tales en las Redes de Zonas Verdes y de Espacios Libres deberán preservarse de la actuación urbanizadora.

1. Protección del arbolado y la vegetación de ribera
 - a. Los árboles existentes en la red de zonas verdes en el Suelo Urbanizable deberán ser respetados, con trasplante o sustitución si fuera estrictamente necesario. Con este fin, el Proyecto de Urbanización o el Proyecto de Jardinería incluirán un inventario de la vegetación arbórea y arbustiva.
 - b. En caso de existir, la vegetación de ribera del cauce principal se incorporará en su totalidad al diseño de las zonas verdes de los nuevos desarrollos salvo justificación de la necesidad de su alteración. Las actuaciones sobre la vegetación de ribera implicarán incorporar aquellas medidas correctoras que restauren y mejoren la imagen del cauce.
2. Mantenimiento de caminos existentes
 - a. El planeamiento de desarrollo o el Proyecto de Urbanización mantendrá, en general, los caminos existentes como parte de la red de paseos peatonales de las zonas verdes, con objeto de minimizar la actuación sobre zonas naturalizadas.

Art. 6.3.3 Permeabilidad (P)

- a. En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables que aumenten la absorción de agua pero sin producir encharcamiento, y que permitan el crecimiento de vegetación estacional.
- b. Como mínimo el 75% de la superficie dedicada a paseos peatonales y espacios de estancia en los espacios libres deberán permitir la infiltración de las aguas pluviales.

Art. 6.3.4 Eficiencia hídrica (E)

1. El coeficiente de cultivo (K_c) describe las variaciones en la cantidad de agua que las plantas extraen del suelo a medida que se van desarrollando, desde la siembra hasta la

recolección. Se trata de un factor que especifica las necesidades de agua de determinada planta en relación a las del césped, representado por el coeficiente 1. A modo de referencia se especifican los siguientes valores: arbustos y plantas autóctonas de zonas áridas (0,2-0,3); cítricos y frutales (0,6-0,7); arbustos ornamentales (0,7-0,8); tapizantes, bancales de flores (0,8-1); árboles singulares (0,7)

2. Criterios de selección de los elementos vegetales

La distribución de los elementos vegetales en las zonas verdes y espacios libres se planificará agrupándolos por necesidades hídricas similares (bajas, medias y altas, según su coeficiente de cultivo o K_c), de acuerdo con los siguientes porcentajes de superficies:

Zona/s ajardinada con bajas necesidades hídricas, que representará al menos el 50% de la superficie total ajardinada ($0,2 < K_c < 0,4$).

- a. Zona/s ajardinada con necesidades hídricas medias, que representará como máximo el 30% de la superficie total ajardinada ($0,5 < K_c < 0,8$), o el 50% si no existe la siguiente zona.
- b. Zona/s ajardinadas con necesidades hídricas altas, que representará como máximo el 20% de la superficie total ajardinada ($K_c > 0,8$).

3. Diseño del sistema de recogida de aguas pluviales en las zonas verdes y espacios libres

- a. Todas las zonas verdes y espacios libres de nueva creación con superficies superiores a 1 Ha, o que sufran modificaciones en superficies superiores a 1 Ha, incorporarán un sistema de recogida y almacenamiento de agua de lluvia en estos ámbitos, salvo que la ausencia de pendiente del terreno no lo haga factible.
- b. El diseño del sistema de gestión de aguas de lluvia deberá incorporar en la medida de lo posible los siguientes sistemas ecológicos de filtración, drenaje y canalización de agua:
 - Cauces permeables vegetados
 - Pavimentos permeables y adoquinados drenantes en paseos y caminos
 - Celdas drenantes
 - Tuberías filtrantes
 - Depósitos ecológicos
 - Geotextiles permeables e impermeables
 - Estanques y humedales artificiales de acumulación
 - Depósitos de Tormenta
- c. Este sistema de drenaje ecológico recogerá además los caudales, previamente tratados, que se deriven desde los tanques de tormenta que laminen las escorrentías recogidas por la red de aguas pluviales.
- d. La calidad de las aguas almacenadas que vayan a ser utilizadas en el riego de las zonas verdes y espacios libres deberá cumplir los criterios recogidos en la Parte B, de Calidad de las Aguas Depuradas, del Anexo I del Plan Hidrológico del Tajo, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio.

4. Criterios de Diseño de la Red de Riego

-
- a. El uso de aguas de lluvia recogidas y almacenadas en el ámbito, y de las aportadas desde el depósito de tormenta (en el caso del Suelo Urbanizable) se complementará con agua potable en la proporción necesaria para garantizar la dotación necesaria de las áreas vegetadas.
 - b. Las redes de riego de zonas verdes públicas habrán de ser independientes de las de agua potable para el consumo humano. En tal caso, las tuberías de uno y otro tipo deberán tener un color diferente, o bien llevar un encamisado de color que sirva para diferenciarlas.
 - c. El diseño y las dimensiones de esta red de riego mixta cumplirá con la normativa técnica de aplicación del Canal de Isabel II. El diseño de la red deberá atenerse, además, a las siguientes condiciones:
 - Las bocas de riego llevarán impresa la leyenda de “agua no potable” en sitio visible, y su color será del mismo color del encamisado de la red de aguas depuradas, diseñándose, en cualquier caso, según las normativa técnica vigente del Canal de Isabel II.
 - La totalidad de los ajardinamientos de parcela de más de 5.000 m², sea pública o privada, deberá contar con un sistema de riego automático, o cualquier método de ahorro de agua de eficacia similar o mayor, incluyendo:
 - Programadores de riego.
 - Sensores de Humedad del Suelo.
 - Sensores de Viento para aspersores de largo alcance.
 - Los sistemas de riego empleados serán los recogidos en el Capítulo de Emisores de Riego del Prontuario Técnico de la “Base de Precios de Paisajismo. Ingeniería de Arquitectura del Paisaje” de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos, u otros cuya mayor o similar eficacia para el ahorro de agua se justifique en la Memoria.
 - Como criterio general, se realiza la siguiente asignación de tipologías de riego según el tipo de planta a regar:
 - Riego por Goteo: arbustos, árboles y matas.
 - Microdifusores: macizos, plantas de flor y matas.
 - Microaspersores: tapizantes y rocallas.
 - Inundadores: macetas y jardineras.
 - Aspersores: praderas y céspedes.
 - Mangueras: Riegos de Apoyo y de Arraigo posteriores a la plantación.

Art. 6.3.5 Conservación del suelo (E)

1. Movimiento de tierras

El movimiento de tierra para la ejecución de las vías proyectadas en las zonas verdes limitará su ocupación en planta a 1,5 veces la de la superficie que vaya a ocupar el vial dentro de los límites de la zona verde considerada.

En los movimientos de tierras en el interior de las zonas verdes de la urbanización se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Buscar el equilibrado del relleno y la excavación (compensación de tierras) dentro

-
- del ámbito considerado, justificando en Memoria su cumplimiento o desviación.
- b. Para la ejecución del drenaje superficial en las zonas verdes y espacios libres se utilizarán sistemas ecológicos para la gestión del agua, tal y como se recoge en el apartado de “Eficiencia Hídrica” del presente documento. En aquellos casos en los que no sean técnicamente aplicables estos sistemas se utilizarán supletoriamente las condiciones recogidas en la Instrucción de Drenaje de Carreteras 5.1 y 5.2- IC.
 - c. La ejecución de cualquier explanación se hará siguiendo las determinaciones recogidas en las Normas Tecnológicas de Jardinería correspondientes o en su defecto en la Parte 3ª de Explanaciones del PG-3 de Carreteras del Ministerio de Fomento. En el caso de tener que ejecutar un terraplén por bancadas sucesivas, las tongadas a compactar tendrán un grosor máximo de 20 cm.
 - d. En las operaciones vinculadas a la remodelación de zonas verdes se utilizarán técnicas tales como la aplicación de geotextiles y geomallas, la ejecución de muros ecológicos y de contención, así como el dimensionamiento de muros de gaviones.
 - e. En la retirada y manejo de los materiales edáficos se deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - Se realizará una retirada selectiva del horizonte superficial, evitando su deterioro por compactación, lo que se traduciría en una pérdida de la estructura del suelo y un aumento de la erosión hídrica y eólica.
 - Para evitar la compactación de los materiales edáficos acopiados, se tomarán las siguientes medidas:
 - Se manipulará la tierra acopiada cuando esté seca o cuando el contenido de humedad sea inferior al 75%.
 - Se evitará el paso reiterado de la maquinaria sobre ella.
 - Se depositará en capas delgadas evitando la formación de grandes montones, con una altura máxima de 2 m para favorecer su aireación.
 - Para evitar el deterioro de sus características edáficas durante su almacenamiento se tomarán las siguientes medidas:
 - Se reducirán al máximo los tiempos de almacenamiento, buscando en lo posible transferir las tierras continuamente desde su posición original a su nuevo emplazamiento.
 - Durante su almacenamiento, los materiales deberán estar protegidos de la erosión eólica e hídrica, por lo que se pondrá especial cuidado en la elección de las zonas de acopio.

2. Conservación del Agua del Suelo

Para conservar el agua del suelo en el ámbito de las zonas verdes y espacios libres se aplicarán las siguientes técnicas, especialmente en zonas ajardinadas con necesidades hídricas medias y altas:

- a. Práctica del Mulch o Acolchado:
 - Se realizará al año del establecimiento de la plantación, siendo los espesores mínimos a utilizar, 5 cm. en el caso de utilizar materiales inertes y 10 cm. en el caso de utilizar materiales orgánicos.

-
- En ningún caso se contemplará la práctica del acolchado en caso de suelos excesivamente arcillosos.
 - b. Utilización de Retenedores de Agua, incorporándolos al suelo en las labores previas a la plantación y/o siembra de las especies vegetales.

Art. 6.3.6 Conservación de la Diversidad Biológica (P)

1. Se potenciará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose el uso de toda planta alóctona que por su rusticidad y capacidad reproductiva sea capaz de naturalizarse y desplazar a las especies autóctonas. En cualquier caso se excluirán de esta disposición los Viveros.
2. En el tratamiento vegetal de la ciudad y su entorno, se incluirán en general las series de vegetación propias del medio de Humanes. En todo caso en el diseño de la configuración espacial de toda composición vegetal deberá potenciarse la presencia de todos los niveles de vegetación (arbolado, arbustos, tapizantes y plantas de flor).

Art. 6.3.7 Condiciones del Proyecto de Jardinería (E)

1. Criterios de aplicación

Todos los proyectos de urbanización y los de edificación de parcelas de más de 2.000 metros cuadrados, deberán incluir un Proyecto de Jardinería que concretará la metodología de ejecución, las especies seleccionadas, y el mantenimiento de dichos espacios.

2. Criterios de selección de especies seleccionadas

En los Proyectos de Jardinería señalados en la letra anterior se justificará la selección de las especies vegetales teniendo en cuenta los criterios que fueran de aplicación entre los siguientes:

- a. Adaptación ecológica
 - Adaptación climática
 - Adaptación a las condiciones edáficas
 - Adaptación a la contaminación urbana e industrial
 - Adaptación a la calidad de agua de riego
 - Caracterización de sus necesidades hídricas (alta, media o baja)
 - Necesidades de insolación (vocación de sombra, semisombra o pleno sol)
- b. Caracterización ornamental
 - Interés paisajístico, histórico o cultural
 - Descripción de sus características ornamentales
 - Ficha cromática anual
- c. Otras características
 - Disponibilidad en viveros comerciales
 - Resistencia a las plagas y enfermedades más comunes del medio urbano de Humanes
 - Capacidad para generar alergias

-
- Capacidad para atraer a la fauna urbana
 - Necesidades de mantenimiento
 - d. Caracterización específica para especies arbóreas
 - Longevidad de la especie y tipo de crecimiento (lento, medio o rápido)
 - Forma general y tamaño estimado del árbol adulto, tanto en su altura como la superficie proyectada por su copa
 - Tipo de sistema radicular y superficie proyectada por el sistema radicular del árbol adulto
 - Características de la madera: robustez y resistencia al viento

Art. 6.3.8 Criterios técnicos para la implantación de arbolado en nuevas zonas verdes (E)

1. La calidad, dimensiones y proporciones del nuevo arbolado
 - a. Los árboles que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario, sin golpes, ni heridas o cicatrices que no sean de poda.
 - b. La altura, anchura de la copa, la longitud de las ramas, las ramificaciones y las hojas deberán corresponder a la edad del individuo, según la especie y variedad, en proporciones bien equilibradas unas con otras.
 - c. Las frondosas, deberán tener una circunferencia mínima de tronco de 14/16 cm. Medida a 1 metro sobre el nivel del suelo. Se proporcionarán siempre que sea posible en contenedor (mínimo de 25 litros), cepellón (perfectamente protegidos) o escayola para aumentar la probabilidad de supervivencia del individuo. La altura de la cruz deberá ser como mínimo de 2,20 m desde el suelo.

2. Época de plantación

De forma general, se deberá plantar a savia parada, evitando días de fuertes heladas o calor excesivo, así como de fuertes vientos o lluvias.

3. Entutorado de árboles tras la plantación

Siempre y cuando no se considere lo contrario, previo informe técnico municipal, se deberá proceder obligatoriamente al entutorado de los árboles de nueva plantación.

4. Riego tras la plantación

El primer riego se hará inmediatamente después de la plantación y compactado del suelo.

Art. 6.3.9 Arbolado existente en superficies a construir (E)

1. Los propietarios de zonas a construir que afecten a elementos vegetales protegidos por la ley 8/2005 de "Protección y Fomento de Arbolado de la Comunidad de Madrid", deberán aportar un estudio de la vegetación de la zona de afección que estará suscrito por técnico competente, con el siguiente contenido:
 - a. - Inventario exhaustivo del arbolado existente, que contará obligatoriamente con

los siguientes puntos:

- Nombre científico completo y común de cada uno de los árboles.
 - Altura aproximada hasta el ápice, diámetro y perímetro del tronco a nivel del suelo.
 - Edad estimada a través de datos históricos, barrena de pressler, o cualquier otro método justificado.
 - Destino propuesto para el árbol. Conservación, trasplante o eliminación. En todo caso, se justificará razonadamente la decisión adoptada.
- b. - Plano de vegetación
- c. - Descripción de actuaciones de:
- Protección de arbolado a conservar
 - Trasplante
 - Tala o derribo
 - Cualquier operación necesaria que realizar sobre los elementos durante las obras

2. Una vez se haya remitido el estudio de la vegetación al Servicio Técnico de Parques y Jardines, el Ayuntamiento, a la vista del informe del citado Servicio, determinará qué ejemplares podrán ser talados, cuales habrá que trasplantar y cuales habrá que conservar en virtud de lo dispuesto en la ley 8/2005.

Art. 6.3.10 Cesión y valoración de arbolado por parte de los promotores

1. La eliminación de cada ejemplar en los proyectos de urbanización, tanto en suelo urbanizable, como en suelo urbano no consolidado, estará sujeta a la cesión al Ayuntamiento, por parte del promotor, del número de ejemplares resultante de la valoración según lo establecido en la normativa de aplicación, Ley 8/2005.
2. Los promotores, podrán quedar exentos de esta cesión, destinando el coste económico de la misma al ajardinamiento de aquellas zonas que se determinen por parte del Ayuntamiento, previo informe de los Servicio Técnicos.

Art. 6.3.11 Protección del arbolado durante las obras (E)

1. Protección física del arbolado
 - a. Los elementos vegetales que queden en la zona de obras, serán protegidos físicamente del movimiento de maquinaria y restantes operaciones.
 - Los árboles de interés especial, a criterio Técnico, deberán ser rodeados con un cercado fijo de 1.20 a 1.80 metros de altura, que cubra, en su totalidad, la proyección de la copa del árbol sobre el suelo
 - El resto de arbolado, será protegido físicamente mediante tableado del tronco desde la base hasta una altura de 2 metros. Se debe evitar que la fijación de las tablas sobre el tronco provoque lesiones a la corteza del árbol, para ello, se podrá usar el material acolchado entre las tablas y la corteza.
 - b. Estas protecciones serán retiradas una vez acabadas las obras.
2. Vertidos y movimiento de maquinaria sobre la zona de proyección de la copa vegetal

-
- a. 'En cualquier caso, estará prohibida la manipulación y acopio de materiales, movimiento de vehículos o cualquier actividad que suponga la compactación del terreno dentro de la superficie de proyección de la copa vegetal, así como el vertido de cemento, hormigón alquitrán, aceite mineral, disolvente, detergente, pintura o cualquier producto de construcción que resulte tóxico para las plantas al calar el suelo, producir asfixia en las raíces, o contactar con sus tejidos
 - b. Cuando el movimiento de maquinaria sobre la proyección de la copa vegetal sea técnicamente necesario, se deberá recubrir la zona con una capa de material drenante, como pueda ser grava, de un mínimo de 20 cm de grosor, sobre la cual se añadirá un revestimiento de tablas
3. Daños al sistema radical
- a. A los ejemplares que han de permanecer pero que vayan a ser afectados por desmontes o excavaciones del terreno no se les aplicará más de un 30% de su sistema radical, siendo recomendable la tala en caso contrario .. Tras la amputación de las raíces se procederá realizando:
 - Cortes limpios de las raíces afectadas, sellando con cicatrizante los cortes de diámetros de raíz mayores de 5cm.
 - Se protegerán las raíces expuestas al aire mediante relleno con tierra vegetal húmeda, evitando la desecación acelerada del terreno excavado. No se mantendrán raíces al aire durante más de media hora.
 - b. No se podrá construir en la zona de proyección de la copa vegetal de aquellos árboles que se mantengan en la zona d obras.
4. Apertura de zanjas

Las zanjas, y en general todo tipo de excavaciones que hubiese que practicar se ejecutarán al exterior de la proyección de sus copas.

Art. 6.3.12 Equipamiento de las áreas de juego infantil (P)

En lo relativo al equipamiento de áreas de juego se seguirán las recomendaciones de la norma UNE -EN 1176 1-7 1999 Y UNE-EN 1177 -1998 referida ésta última a los revestimiento de las superficies de las áreas de juego absorbedoras de impactos. Requisitos de seguridad, y métodos de ensayo u otras futuras que pudiesen mejorar a las existentes.

CAPÍTULO 6.4 ILUMINACIÓN

Art. 6.4.1 Características generales de la iluminación (P)

1. El sistema de alumbrado de la red viaria, los espacios públicos y las zonas comunes o mancomunadas privadas, deberá utilizar luminarias que incorporen reductores de consumo, y sensores de intensidad luminosa, que controlen apagado y encendido.
2. Las nuevas lámparas que se instalen, bien de sustitución o de nueva planta, justificarán

su eficiencia lumínica, no siendo esta inferior a 80 lm/W.

3. Las lámparas que se instalen deberán atender a la necesidad de reducir la contaminación lumínica del cielo y el derroche energético, evitando los excesos en los niveles de iluminación. Para ello se evitarán las luminarias con elevada inclinación (superior al 20%) donde parte del flujo de la lámpara es enviado directamente sobre el horizonte, desperdiándose la energía luminosa. También se evitarán las luminarias tipo globo, que dirigen la luz en todas direcciones, optándose por aquellas que dirijan la luz exclusivamente a la zona que necesita ser iluminada.

TÍTULO 7. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 7.1 DISPOSICIONES GENERALES

Art. 7.1.1 Objeto (E)

Es objeto del presente título regular para el municipio de Humanes de Madrid la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos y demás bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, así como en su caso, el deber de rehabilitación urbana, de acuerdo con la legislación aplicable.

Art. 7.1.2 Participación ciudadana (E)

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere este título facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén legalmente constituidas tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su zona de influencia o barrio a que se refiere este título desde su personación en los mismos.
2. La Administración Municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

Art. 7.1.3 Control del deber de conservación y rehabilitación (E)

1. La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde a los servicios municipales de acuerdo con lo previsto en el presente Plan General y las Ordenanzas que lo desarrollan.
2. El órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará de oficio o a instancia de interesado, el ejercicio o no de la acción pública.

CAPÍTULO 7.2 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 7.2.1 Disposiciones Generales (E)

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde y con cargo a la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general (Artículos 168 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
3. Se entenderán como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

-
- a. Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas ordenanzas.
 - b. O todas aquellas obras de conservación, adaptación y reforma mínimas necesarias para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato público, cuyo coste de reparación (Q) sea igual al 50% del valor actual (Va) del inmueble o partes o plantas afectadas, calculado conforme la legislación vigente sobre valoraciones.

Q (coste reparación) $<$ 50% x Va (valor actual)

4. Cuando las anteriores obras de conservación adaptación o reforma mínimas o necesarias rebasaran estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble; o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general, en edificios catalogados o no, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, según queda desarrollado en el número anterior, y con las demás condiciones que procedan por los fondos públicos empleados.
5. Si (Q) son los costes de reparación totales mínimos necesarios y (Q') el límite del deber de conservación de los particulares se tendrá:
 - Si $Q > 1/2 Va$, declaración de ruina (Artículo 168 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
 $Q \geq Va$, conservación de particulares, $Q > Q'$
 $Q - Q' =$ Conservación con cargo a fondos públicos.
 - Si $Q < 1/2 Va$, $Q < Q'$, deber de conservación sin ruina.

Art. 7.2.2 Procedimiento de ejecución del deber de conservación (E)

1. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.
2. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
 - a. Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección indicando las causas de los mismos.
 - b. Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
 - c. Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.
3. Emitido el Informe Técnico a que hace referencia en el número anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndose un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados, sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique el ejercicio de la actuación subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 95 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 70 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid o equivalente de la legislación urbanística vigente en ese momento.

5. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

6. Notificado a los interesados el decreto con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

7. A la vista de este informe el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

8. Asimismo se procederá a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

9. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria conforme a los artículos 95 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

10. En los casos de urgencia debidamente razonados en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica.

Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma en que se especifica en los capítulos siguientes.

CAPÍTULO 7.3 ESTADO DE RUINA DE LA EDIFICACION

Art. 7.3.1 Declaración de ruina de un edificio (E)

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurra alguno de los supuestos recogidos en los artículos 171 y 172 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.
 - b. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.
 - c. Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.
2. En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa vigente en ese momento.

Art. 7.3.2 Tasación de edificios (E)

La tasación de los edificios se realizará siguiendo la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO 7.4 EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Art. 7.4.1 Naturaleza y alcance del concepto "fuera de ordenación" (E)

1. De conformidad con el artículo 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados

como "fuera de ordenación".

2. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.
3. Estas situaciones de fuera de ordenación surgidos por los cambios de planeamiento no serán indemnizables.

Art. 7.4.2 Clases de situaciones de fuera de ordenación (E)

1. El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:
 - a. Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (viario, zonas verdes, equipamiento, etc.), de carácter supramunicipal general o local, disconformes con las mismas.
 - b. Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Art. 7.4.3 Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación (E)

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:
 - a. Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en el Art. 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente a la conservación del edificio y al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
 - b. El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en el art. 1.4.8. excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
 - c. En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
 - d. Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la

expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

- e. Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a. Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
- b. Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
- c. Se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades autorizadas por la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente.

TÍTULO 8. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 8.1 DETERMINACIONES GENERALES

Art. 8.1.1 Definición (E)

Las normas generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Art. 8.1.2 Clases de condiciones (E)

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 en la parcela
 - c. Condiciones de ocupación de la parcela
 - d. Condiciones de edificabilidad
 - e. Condiciones de volumen y forma
 - f. Condiciones de calidad e higiene
 - g. Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
 - h. Condiciones de seguridad
 - i. Condiciones estéticas
2. Las normas generales de la edificación serán de aplicación en las condiciones que se regulan en el presente Título, salvo indicación en contra en el régimen de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.
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, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

CAPÍTULO 8.2 CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

Art. 8.2.1 Definición (E)

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial e independiente.

Art. 8.2.2 Aplicación (E)

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, específico o de desarrollo del Plan General.

Art. 8.2.3 Linderos (E)

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 público al que dé frente.
3. En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales.

En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

Art. 8.2.4 Alineación oficial, exterior o pública (E)

1. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

Asimismo, en el Plano de Ordenación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

Art. 8.2.5 Superficie de la parcela (E)

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

Art. 8.2.6 Parcela mínima (E)

Es la superficie que desde el Plan General, en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

Art. 8.2.7 Parcela edificable (E)

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Art. 8.2.8 Solar (E)

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas edificables de Suelo Urbano aptas

para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a. Que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- b. Que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior.

- c. Que tengan 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 que afecte a la parcela, 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.

CAPÍTULO 8.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 8.3.1 Definición (E)

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales o en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a posicionamientos obligados desde el Plan General o los instrumentos de planeamiento mencionados, o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

Art. 8.3.2 Aplicación (P)

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición. Referencias planimétricas de la parcela (P)

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. Alineación oficial, exterior o pública: Definida en el art. 8.2.4

Art. 8.3.3 Referencias altimétricas del terreno (P)

Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación:

- a. Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, 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: La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio. Considerándose los siguientes supuestos:
 - En edificios con fachada coincidente con la alineación oficial se tomará la de la rasante en el punto medio de la línea de fachada, admitiéndose el banqueo de la edificación y midiéndose siempre en la rasante del punto medio de cada uno de los cuerpos de la misma altura de cornisa
 - En edificios separados de la alineación por zonas de retranqueo obligatorio se fija la cota de referencia en la rasante del punto medio de la alineación de la parcela, admitiéndose una variación de la misma de ± 0.50 mts.
 - En el caso de parcelas con frente a distintas calles, se tomará como cota de referencia la media de las cotas de referencia de cada alineación.

Art. 8.3.4 Referencias de la edificación (P)

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. Fachadas: Aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.
- c. Línea de edificación: Es el perímetro exterior de la superficie horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante incluidos cuerpos volados.

Art. 8.3.5 Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública (P)

- 1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:
 - a. Alineada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
 - b. Fuera de alineación: 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 es interior a la alineación oficial.
- 2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de los Ámbitos de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación.

Art. 8.3.6 Separación a linderos (P)

1. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.
2. Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las Ámbitos de planeamiento correspondiente del Plan General, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero dichas plantas serán enteramente subterráneas.

Art. 8.3.7 Retranqueo (P)

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 la norma zonal de aplicación, la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, o instrumento de desarrollo del Plan General. 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 artículo anterior.
2. Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las Ámbitos de planeamiento correspondiente del Plan General, el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante; la zona correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea.

Art. 8.3.8 Separación entre edificios (P)

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.
2. Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

Art. 8.3.9 Fondo edificable (P)

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.

Art. 8.3.10 Área de movimiento de la edificación (P)

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Art. 8.3.11 Adosamiento a linderos (P)

En normas zonales, ordenanzas particulares de los Ámbitos de planeamiento correspondiente del Plan General, correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de los Ámbitos de planeamiento correspondiente del Plan General.
2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
4. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

CAPÍTULO 8.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN**Art. 8.4.1 Definición (E)**

Son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Art. 8.4.2 Aplicación (P)

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la norma zonal, y/o de la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 8.4.3 Superficie ocupable (P)

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 conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - 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. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.

Art. 8.4.4 Superficie ocupada (P)

- a. SOBRESASANTE: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación.
 - La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificados sobre rasante. A estos efectos el cubrimiento de patios regulado en el art. 8.7.11 no se considerará como edificación.
 - La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.
- b. BAJOSASANTE: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

Art. 8.4.5 Coeficiente de ocupación (P)

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, será este valor el que sea de aplicación.

Art. 8.4.6 Superficie libre de parcela (P)

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

CAPÍTULO 8.5 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**Art. 8.5.1 Definición (E)**

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Art. 8.5.2 Aplicación (P)

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la norma zonal, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 8.5.3 Superficie edificada por planta (E)

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta y excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

- a. Los soportales, los entresijos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el art. 8.7.12; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- b. Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:
 - En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
 - En planta baja: Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante:
 - En edificios de uso residencial de vivienda unifamiliar, quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
 - En edificación en el resto de tipologías, veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos.
 - En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas.
- c. En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura reguladas en el art. 8.6.9, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del

-
- edificio, cuyo dimensión deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.
- d. Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.
 - e. Los locales destinados a albergar centros de transformación.
 - f. Los huecos de aparatos elevadores.
 - g. Los balcones, balconadas y terrazas, cuando no estén cerradas por tres de sus lados, autorizados en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.
 - h. Los trasteros situados en planta baja, bajo rasante o bajo cubierta, con una superficie máxima total incluido accesos de 8 m² por vivienda, en categoría de vivienda colectiva. Siempre que estén asociados a una vivienda concreta quedando constancia de esta condición en el Registro de la Propiedad.
 - i. Las zonas comunitarias, en la categoría de vivienda colectiva, en planta baja, bajo rasante o bajo cubierta, siempre que su superficie sea inferior a cincuenta (50) metros cuadrados edificados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial.
 - j. Las terrazas cerradas por tres de sus lados computaran al cincuenta (50%) por ciento.
 - k. En las plantas bajo cubierta con algún tipo de uso, no computarán los espacios con altura libre inferior a 1,50 mts.

En vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante a excepción de la destinada a garaje-aparcamiento en las condiciones reguladas en el apartado b) para vivienda unifamiliar.

En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas que se proyecten con dicho fin.

Art. 8.5.4 Superficie edificada total (E)

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas, incluida la planta bajo cubierta, que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

Art. 8.5.5 Superficie edificable o edificabilidad (P)

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 y puede ser fijado en el planeamiento mediante:
 - a. La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

-
- b. El coeficiente de edificabilidad.
 - c. Una cantidad concreta.

Art. 8.5.6 Coeficiente de edificabilidad (P)

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPÍTULO 8.6 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 8.6.1 Definición (E)

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Art. 8.6.2 Aplicación (P)

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios 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 de los planeamientos correspondientes.

Art. 8.6.3 Sólido capaz (P)

Es el volumen, definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los salientes autorizados.

Art. 8.6.4 Altura del edificio (P)

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas y/o número de plantas del edificio.

Art. 8.6.5 Referencias altimétricas de los edificios (P)

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el art. 8.3.4 y se distinguen las siguientes:

1. Altura de cornisa: El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o cubierta con la fachada del edificio.

-
2. Altura de coronación: El del plano superior de los petos de protección de cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

En función de estas referencias resultarán la altura de cornisa y la altura de coronación, siendo la altura total la que se mide hasta el elemento más alto del edificio.

Art. 8.6.6 Altura en unidades métricas (P)

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de origen y referencia hasta cualquiera de las demás referencias altimétricas o elementos del edificio y en función de ellos será altura de cornisa, altura de coronación y altura total.

Art. 8.6.7 Altura en número de plantas (P)

Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.

Art. 8.6.8 Altura máxima (P)

1. Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa o de coronación o la altura total del edificio correspondiente.
2. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

Art. 8.6.9 Construcciones por encima de la altura (P)

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:
 - a. Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de treinta grados (30°) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.
 - b. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
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 cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.

3. Por encima de la última planta permitida, los áticos y torreones, cuando sean permitidos en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, con las condiciones que en las mismas se determinen. Por encima de la cara superior del forjado de los torreones se admiten las vertientes de cubierta en las condiciones reguladas en el apartado 1.a u otras que, justificadamente, podrán derivarse por razones de composición; y por encima de la cara superior del forjado de los áticos podrán situarse las construcciones reguladas en el apartado 1.b con una altura máxima de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - a. Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - b. Los paneles de captación de energía solar.

Art. 8.6.10 Altura de piso (P)

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 8.6.11 Altura libre de piso (P)

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 hubiese, y salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

Art. 8.6.12 Cota de planta de piso (P)

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Art. 8.6.13 Planta (P)

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

1. **PLANTA BAJA:** Aquélla cuyos niveles de suelo se encuentran situados entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos ciento cincuenta (150) centímetros de la misma.
2. **PLANTAS BAJAS PORTICADAS:** Es aquella planta baja, cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación. .
3. **PLANTAS INFERIORES A LA BAJA:** Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de tres (3) con una profundidad máxima de nueve (9) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos, plantas sobre rasante.

4. **PLANTA ENTERAMENTE SUBTERRÁNEA:** Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
5. **PLANTA DE PISO:** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
6. **ENTREPLANTA:** Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. 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. Contará en el cómputo de superficie edificada.

La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.

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 correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

7. ENTREPISOS: Son plantas intermedias sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones. Únicamente podrán ser utilizados como paso de las instalaciones y comunicaciones verticales al servicio del edificio, su altura libre será inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No obstante, en edificios de más de catorce (14) plantas, su altura libre será la necesaria para albergar las instalaciones.

Serán autorizables siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar. No computarán en el número de plantas, debiendo respetarse la altura máxima del edificio en unidades métricas.

8. ÁTICO: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, o a cubierta, con una inclinación máxima de treinta (30°) grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúa; su altura de piso, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a tres (3) metros.

Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros, con las siguientes excepciones:

- a. Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.
 - b. En edificios de fondo inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas, y en el caso de que el edificio sitúa alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, dicho retranqueo se localizará obligatoriamente en estas fachadas. En este supuesto a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.
 - c. Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.
9. TORREONES: Cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones:
 - a. Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b. Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a

-
- trescientos cincuenta (350) centímetros.
- c. Su altura de piso será como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.
 - d. Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - e. La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.
 - f. Las condiciones anteriores serán aplicables independientemente a cada una de las fachadas en que se sitúe el torreón.

Art. 8.6.14 Azotea (E)

Son aquellas cubiertas planas transitables, acondicionadas para acoger un uso.

Art. 8.6.15 Tipologías edificatorias (E)

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a. Edificación aislada o en bloques abiertos: 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.
- b. Edificación en manzana cerrada o entre medianeras: 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 categoría de vivienda unifamiliar.
- d. Edificación pareada: Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.
- e. Edificación industrial: Aquella organización que alberga usos productivos.
- f. Edificación industrial naves nido: Aquella organización industrial que alberga usos productivos configurados en régimen de proindiviso con espacios comunitarios.

Art. 8.6.16 Clase de edificios (E)

- a. Edificio existente: Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General.
- b. Edificio exclusivo: Aquél que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.

En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.

Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

En aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

Todo ello debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusividad.

Art. 8.6.17 Salientes o vuelos en fachadas (E)

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:
 - a. **BALCÓN:** Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, no más de cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cuarenta (140) centímetros.
 - b. **BALCONADA O BALCONAJE:** Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.
 - c. **TERRAZAS:** Son salientes que superan las dimensiones establecidas en los apartados a) y b); como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas. Su vuelo no podrá ser superior a cien (100) centímetros.
 - d. **MIRADOR:** Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. El vano a través del que se accede al mismo tendrá una anchura inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No podrá sobresalir, respecto a la fachada, más de setenta y cinco (75) centímetros. La longitud máxima de su frente será inferior o igual a doscientos ochenta (280) centímetros, y su parte acristalada no rebasará una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano; no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos.

La distancia mínima entre miradores será igual al mayor saliente de ambos con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

La suma de las longitudes de todos los miradores, no podrá ser superior al veinticinco por ciento (25%) de la suma de las longitudes de pisos en cada fachada.

No obstante, podrán agruparse miradores sin solución de continuidad en planta, conformando galerías, siempre y cuando el conjunto resultante de miradores más galerías no supere las cuantías que para los primeros se establecen en el párrafo

anterior. En cada planta de piso la galería no podrá superar un cuarto (1/4) de su longitud.

2. Desde las fachadas exteriores en edificación en manzana cerrada solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1 o los señalados en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.
3. En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros 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 públicos.
4. En edificación aislada, en ningún caso la fachada podrá rebasar la alineación oficial, y en el supuesto de que, por condiciones de posición, la fachada pueda situarse sobre dicha alineación, sólo se autorizarán balcones y balconadas.

En las restantes fachadas exteriores los salientes respetarán las dimensiones aquí establecidas o las que se determinen en las normas zonales u ordenanzas particulares de las Ámbitos de planeamiento del Plan General; los miradores se tendrán en cuenta a efectos de separación a linderos.

Los balcones, balconadas, miradores y terrazas podrán situarse en las zonas de retranqueo y sobre espacios libres de parcela.

Los miradores, galerías y terrazas guardarán una separación mínima a los linderos laterales y testeros de tres (3) metros.

5. Salvo otras limitaciones en las normas zonales, u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las fachadas, cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. La suma de la longitud de todos los salientes, no excederá de la mitad de la suma de las longitudes de las fachadas de los pisos que recaen a la misma.
 - b. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual a su saliente y no inferior a ochenta (80) centímetros.
6. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

Art. 8.6.18 Cornisas y aleros (P)

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación exterior no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la norma zonal, u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General. En el resto de las fachadas podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio y en ningún supuesto, podrá rebasarse la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Art. 8.6.19 Terrazas entrantes (P)

Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura.

Su profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

Computaran en el cálculo de la superficie edificada al 50%.

CAPÍTULO 8.7 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**Art. 8.7.1 Definición (E)**

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art. 8.7.2 Aplicación (E)

1. Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación, así como 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 que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

SECCION PRIMERA. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS**Art. 8.7.3 Patio (E)**

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, 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
 - CERRADO: Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.
 - ABIERTO: Es aquél que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.
 - b. PATIO DE MANZANA: Es aquél que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre.
 - c. PATIO INGLÉS: Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - d. PATIO MANCOMUNADO: Se entenderán como patios mancomunados los que

se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas.

- 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.
- Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, 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.
- Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.
- 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.

Art. 8.7.4 Anchura de patios (E)

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

Art. 8.7.5 Medición de la altura de los patios cerrados (H) (E)

1. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida 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 las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Art. 8.7.6 Dimensión de los patios de parcela cerrados (P)

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.
2. Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar.
 - 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 artículo precedente.

Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

DIMENSIÓN DE PATIOS			
TIPO	USO DEL LOCAL	ANCHURA	MÍNIMO
A	Piezas habitables (excepto cocinas)	H/3	3,00
B	Cocinas	H/4	3,00
C	Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	H/5	3,00

- b. 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 tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados 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 más próximo.
- c. 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.

Art. 8.7.7 Dimensión de los patios ingleses (P)

1. Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio ($1/3$) de la altura (H) que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres (3) metros.
2. En el supuesto de que el patio inglés esté rodeado por edificaciones coincidentes en más de un cincuenta por ciento (50%) con su perímetro, la altura (H) se medirá hasta la altura de coronación del cuerpo más alto de edificación que recaiga al mismo.

Art. 8.7.8 Acceso a patios (E)

Salvo en vivienda unifamiliar cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

Art. 8.7.9 Construcciones en los patios (P)

1. En las zonas de uso cualificado 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 correspondiente del Plan General.
2. En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de

edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

Art. 8.7.10 Dimensión de los patios de parcela abiertos (P)

1. Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan con la relación de forma $P < 1,5 F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de la embocadura.
2. La embocadura (F) del patio será igual o mayor que $(H/3)$, con un mínimo de seis (6) metros, de la altura tomada desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio.
3. Se admite reducir la embocadura del patio hasta $(H/5)$, con un mínimo de tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación $P < 1,5 F$.
4. Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (F), se admiten patios abiertos con un ancho mínimo de tres (3) metros.
5. Se admiten patios abiertos cubiertos, siempre que como mínimo sirvan a dos (2) plantas consecutivas y cumplan con las condiciones expuestas en los puntos anteriores, salvo en su fondo que será inferior o igual a vez y media del ancho de su embocadura y en ningún caso superior a su alto. La medición de altura se tomará a la cara inferior del forjado que los cubre.

Art. 8.7.11 Cubrimiento de patios (P)

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, 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.
Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto.
En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.
- b. Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en Normativa de Prevención de Incendios.

CAPÍTULO 8.8 CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 8.8.1 Definición (E)

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.

Art. 8.8.2 Aplicación (P)

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.

Art. 8.8.3 Salvaguarda de la estética urbana (P)

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 en el marco de la aplicación de las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente Plan General.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

Art. 8.8.4 Protección de los ambientes urbanos (P)

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que determine la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Art. 8.8.5 Fachadas exteriores (P)

1. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.
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.

Art. 8.8.6 Modificación de fachadas (P)

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. No se permitirá el cerramiento de las terrazas, aunque se realice mediante proyecto unitario.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Art. 8.8.7 Soportales (P)

Si en una construcción se proyectan soportales, su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura superior o igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso de la norma zonal, o de la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Art. 8.8.8 Instalaciones en la fachada (P)

1. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc.
2. En los proyectos de nueva edificación será obligatorio prever un espacio en fachada o en cubierta para la instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, integrándolos en la composición de la fachada. Se admitirán partesoles, celosías, elementos decorativos, para limpieza de fachadas etc. con proyecto unitarios para la totalidad del edificio hasta un saliente máximo de treinta (30) centímetros.

Art. 8.8.9 Marquesinas (P)

1. Se prohíbe 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. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia, y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

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 una 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.

Art. 8.8.10 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos (P)

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, portales o cualquier otro elemento. En la zona de ordenanza “Casco Antiguo” y en aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Art. 8.8.11 Toldos (P)

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 veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo anterior.
2. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco (35) centímetros.

Art. 8.8.12 Muestras (P)

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 anchura 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.

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.

- c. 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 o viviendas con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Art. 8.8.13 Banderines (P)

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 cuarenta y cinco (45) 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. 8.8.9
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.

Art. 8.8.14 Medianeras (P)

1. Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los 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 la ejecución de obras de mejora de medianeras 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.

Art. 8.8.15 Cerramientos (P)

1. Todos los solares así como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos (200) centímetros, con las siguientes características:
 - a. Con elementos ciegos de cien (100) 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 cien (100) centímetros.
 - b. Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de ciento cincuenta (150) centímetros.
 - c. Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Art. 8.8.16 Protección del arbolado (P)

1. Todo arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado, según la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano.

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 franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.
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 pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
7. Las condiciones de diseño y mantenimiento de las diferentes clases de zonas verdes se regulan en el TÍTULO 6 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 8.8.17 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (P)

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado o de Ordenación Singular, 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, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para plantas bajo rasante.
2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los elementos constructivos de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación

mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

TÍTULO 9. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 9.1 DETERMINACIONES GENERALES

Art. 9.1.1 Objeto (E)

1. El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.
2. El régimen de los usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a. En el Suelo Urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen, Ámbitos de Actuación, se contienen en los planeamientos incorporados, Ámbitos de Planeamiento Incorporado, o en los específicos que se resuelven integradamente en el Plan General, Ámbitos de Ordenación Singular, en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en éstos.
- b. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen.
- c. En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes programas de desarrollo de actuaciones urbanísticas ulteriores.
- d. En el Suelo No Urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Art. 9.1.2 Aplicación (P)

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación: a los ámbitos regulados por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, a los ámbitos de planeamiento incorporado y de desarrollo del Plan General pudiendo contener estas últimas determinaciones que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente título.
2. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las

obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

3. En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

Art. 9.1.3 Actividades permisibles (P)

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Art. 9.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (P)

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.
5. Las clases de uso de *OFICINAS* y de *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS* de atención sanitaria a las personas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

CAPÍTULO 9.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

SECCION PRIMERA. SISTEMA DE CLASIFICACIONES

Art. 9.2.1 Clasificación (E)

1. Sin perjuicio de otras clasificaciones específicas en las condiciones particulares de los usos, éstos con carácter general se clasifican en función de su:
 - a. Naturaleza

-
- b. Régimen de interrelación

Art. 9.2.2 Clasificación de los usos según su naturaleza (E)

1. Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos:
 - a. Uso Residencial
 - b. Uso Industrial
 - c. Uso Aparcamiento
 - d. Uso Terciario
 - e. Uso Dotacional
 - f. Usos Suelo No Urbanizable.
2. Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en el número precedente queda sujeto a las condiciones particulares que para las mismas se establecen en el presente Título.

Art. 9.2.3 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación (P)

1. Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:
 - a. Usos cualificados
 - b. Usos compatibles
 - c. Usos provisionales
 - d. Usos prohibidos

2. Definición:

- a. **USOS CUALIFICADOS:** Son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de Ordenación.

De entre los usos cualificados y a los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo se distingue el uso cualificado característico, como aquél que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.

- b. **USOS COMPATIBLES:** Son aquellos usos supeditados a los cualificados, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados de los ámbitos de ordenación.

Como usos no cualificados el Plan General los admite en las condiciones enunciadas en sus Normas y en las específicas de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes. A los efectos de pormenorización en el espacio se subdividen en:

- Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquéllos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.

-
- Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.
 - Usos alternativos: Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado.
- c. USOS PROVISIONALES: De conformidad con el art. 20 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se podrán autorizar usos y obras, con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- d. USOS PROHIBIDOS: Son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el capítulo 7.4.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPATIBLES

Art. 9.2.4 Definición (P)

1. Son las condiciones a que han de someterse los usos compatibles admitidos en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes con competencia en dicha materia, si bien en dichas normas zonales u ordenanzas particulares se podrán imponer condiciones distintas en razón de las características específicas de los mismos. En el caso particular de los planeamientos de desarrollo tales condiciones deberán ser suficientemente justificadas.
2. Sobre estas condiciones generales operan asimismo las condiciones que en su caso se regulan en las condiciones particulares de los usos contempladas en este Título.

Art. 9.2.5 Condiciones generales (E)

1. Comunes: Salvo excepciones reguladas en esta sección en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio salvo en parcelas dotacionales en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%).

No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal u ordenanza particular de los planeamientos específicos o de desarrollo, se admita un determinado uso alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto.

2. De los distintos usos compatibles
 - a. Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse

en las mismas situaciones previstas para éste.
El carácter de uso asociado deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal, y cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo dicho carácter deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

b. Uso complementario: Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

c. Uso alternativo: Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para la implantación del uso alternativo.

En el planeamiento de desarrollo deberá justificarse la regulación de los usos alternativos sin que en ningún caso su régimen distorsione las características generales del área o sector ordenado.

CAPÍTULO 9.3 USO *RESIDENCIAL*

Art. 9.3.1 Definición y clases (E)

1. Es Uso *RESIDENCIAL* el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a. Clase vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar.
Se distinguen dos categorías:
 - Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
 - Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
 - b. Clase residencia comunitaria: La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.
3. Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos:
 - a. Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella y se ajustarán, en todo caso, a lo establecido por la legislación para las mismas en cada momento.
 - b. Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

Art. 9.3.2 Aplicación (P)

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 viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule.

En materia de protección pública de vivienda se estará a lo dispuesto en la legislación vigente a este respecto.

SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Art. 9.3.3 Vivienda exterior (P)

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

1. Higiénicas: Ocupar una fachada en una longitud superior a tres (3) metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer, a:
 - a. Vía pública o espacio libre público.
 - b. Espacio privado del ámbito de la parcela, que cumpla las condiciones de espacio libre seguro según la normativa vigente contra incendios.

Art. 9.3.4 Programa de vivienda (P)

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo.
2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.
3. Las viviendas contarán con tendedero que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio y que se utiliza para tender ropa.

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 o balconadas.

Art. 9.3.5 Altura libre de piso (P)

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) en todas las piezas habitables excepto la cocina, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

SECCION SEGUNDA. RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 9.3.6 Condiciones de aplicación (E)

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 cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al *HOSPEDAJE*.

CAPÍTULO 9.4 USO INDUSTRIAL

Art. 9.4.1 Definición y clases (E)

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a. *INDUSTRIA ARTESANAL O PEQUEÑA INDUSTRIA*: Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente separables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. La superficie total edificada será menor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la potencia máxima instalada: 5,5 kW.
- b. *INDUSTRIA*: Aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.
- c. *TALLER DEL AUTOMÓVIL*: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.
- d. *ALMACENAJE*: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

Art. 9.4.2 Aplicación (E)

1. Las condiciones que se señalan para el Uso *INDUSTRIA* son de aplicación a las obras de nueva edificación o de reestructuración general. 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 la legislación vigente 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 implantación o de modificación de las existentes, así como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen, cuando lo determine la normativa de aplicación.

SECCION PRIMERA. CONDICIONES DEL USO *INDUSTRIA ARTESANAL O PEQUEÑA INDUSTRIA***Art. 9.4.3 Condiciones generales del uso de *INDUSTRIA ARTESANAL O PEQUEÑA INDUSTRIA* (P)**

1. Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en estas normas.
2. La altura libre interior mínima para el uso de *INDUSTRIA ARTESANAL O PEQUEÑA INDUSTRIA* se fija en 3,00 metros.
3. En todo lo que se refiere a la eliminación de impactos producidos por la actividad en cuestiones relacionadas con emisiones a la atmósfera, vertidos, ruidos, etc., se aplicará lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DEL USO *INDUSTRIA***Art. 9.4.4 Condiciones generales del uso *INDUSTRIA* (P)**

1. Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en estas normas.
2. La altura libre interior mínima para el uso de *INDUSTRIA* se fija en 3,50 metros.
3. Las áreas de retranqueos quedarán libres de cualquier ocupación, almacenamiento o cualquier tipo de elemento constructivo que dificulte la circulación perimetral.
4. Las operaciones de carga y descarga se deberán resolver necesariamente en el interior de la edificación o en su defecto en espacios libres dentro del área de movimiento de la edificación.

-
5. En todo lo que se refiere a la eliminación de impactos producidos por la actividad en cuestiones relacionadas con emisiones a la atmósfera, vertidos, ruidos, etc., se aplicará lo dispuesto en la legislación sectorial y medioambiental de aplicación.

Art. 9.4.5 Condiciones de los locales(P)

1. Se autoriza la división horizontal de las edificaciones industriales atendiéndose a las siguientes condiciones:
 - a. Se garantizará las condiciones de seguridad y evacuación frente a incendios y otras contingencias de todos los locales.
 - b. Cada uno de los locales deberá cumplir las condiciones particulares fijadas por la legislación para su actividad.
 - c. En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o supramunicipal.
 - d. Deberán resolver en el interior de la parcela las operaciones de aparcamiento, carga y descarga.
 - e. Deberá garantizarse de forma centralizada la evacuación de residuos sólidos.

SECCION TERCERA. CONDICIONES DEL USO TALLER DE AUTOMOVIL

Art. 9.4.6 Condiciones generales del uso de *TALLER DEL AUTOMÓVIL* (P)

1. Los talleres del automóvil se podrán emplazar en todo el ámbito de suelo edificable siempre que no se destinen a la reparación de vehículos industriales y/o a la chapa y pintura que deberán instalarse en zonas industriales.
2. Además de las condiciones establecidas en las presentes normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:
 - a. El local tendrá una superficie mínima útil para zona de reparación de 150 metros cuadrados, debiéndose garantizar con condiciones de accesibilidad independientes un mínimo de 6 plazas de aparcamiento en el interior.
 - b. En aquellos talleres en los que se efectúen operaciones de reparación de carburación u otras que precisen mantener a los vehículos en marcha durante periodos de tiempo prolongado, dispondrán de sistemas de ventilación mecánica, incluso con dispositivos de captación en origen, que eliminen a través de chimeneas independientes el aire viciado a la cubierta del edificio.
 - c. Estas actividades dispondrán de una reserva de espacio público para entrada y salida de vehículos.
 - d. Queda prohibido efectuar operaciones de mantenimiento, reparación o cualquier otra derivada del desarrollo de la actividad en la vía pública.
 - e. Antes de la acometida a la red general de saneamiento se preverá la instalación de una arqueta decantadora de sólidos y separadora de grasas, así como una arqueta

de toma de muestras.

SECCION CUARTA. CONDICIONES DEL USO ALMACEN

Art. 9.4.7 Condiciones generales del uso de *ALMACENAJE* (P)

El uso de *ALMACENAJE* se regirá por las condiciones generales del uso de *INDUSTRIA*, con las siguientes precisiones:

1. En edificios de vivienda se fija una superficie máxima para los almacenes de 150 metros cuadrados, pudiéndose superar siempre que estén ligados a una actividad comercial u otras que lo hagan necesario en cualquier planta compatible con el uso principal y con las medidas de seguridad mínimas que establezcan al respecto las Normas sectoriales vigentes. Se resolverá en el interior la carga y descarga.
2. La altura libre interior mínima para el uso de *ALMACENAJE* se fija en 3,50 metros, a excepción de los almacenes ligados a otros usos, que dispondrán de la misma altura que aquéllos.

CAPÍTULO 9.5 USO GARAJE-APARCAMIENTO

Art. 9.5.1 Definición y clases (E)

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública o espacio libre de parcela, a la permanencia temporal de un vehículo.
2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a. *APARCAMIENTO PÚBLICO* (P): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
 - b. *APARCAMIENTO PRIVADO* (p): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en *APARCAMIENTO PÚBLICO* requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios

municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

El *APARCAMIENTO PÚBLICO* estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso *RESIDENCIAL*.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Art. 9.5.2 Aplicación (P)

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Art. 9.5.3 Definición (P)

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.
2. El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.
3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.
4. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

Art. 9.5.4 Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos (P)

1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que,

necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.

2. Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios figuran en el art. 9.5.7

Art. 9.5.5 Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento (P)

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a 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 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 otro tipo de vehículo.

Art. 9.5.6 Cómputo de la dotación global (P)

1. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.
2. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

Art. 9.5.7 Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios - estándares (P)

1. Estándares.

Salvo otras determinaciones de ordenanzas sectoriales o de las normas zonales u ordenanzas propias de los correspondientes planeamientos, los estándares de dotación de plazas de aparcamiento son los siguientes:

a. Uso *RESIDENCIAL*

- Se dispondrá como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, una por cada vivienda.

b. Uso *INDUSTRIA*

-
- Se dispondrá como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.
 - Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de producción o almacenaje supere los mil (1000) metros cuadrados, se dispondrá una zona 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 libres de un metro que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a dos mil (2000) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada mil (1000) metros cuadrados más de superficie.
- c. Uso Terciario de *HOSPEDAJE*
- Se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento por cada 3 habitaciones o cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.
- d. Uso Terciario de Comercio
- Se dispondrá una dotación mínima de una plaza y media de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta.
 - La dotación de aparcamientos para *GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES* será una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta no alimentaría y 1 plaza cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta alimentaría.
 - Si la superficie de venta dedicada a alimentación supera los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, dicha superficie tendrá una dotación dos veces superior a la establecida con carácter general.
- e. Uso Terciario de *OFICINAS*
- Se dispondrá una dotación mínima de una plaza y media por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.
- f. Uso Terciario *RECREATIVO*
- La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el Uso Terciario de *OFICINAS*.
 - En aquellos casos en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación anterior al menos hasta 1 plaza cada 25 personas de capacidad.
- g. Uso dotacional
- El uso dotacional, dispondrá en este ámbito una dotación mínima de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados.
 - Deberá disponer de una reserva mínima de veinte (20) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas.
 - En las dotaciones en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación hasta al menos 1 plaza cada 25 personas de capacidad.
 - Los equipamientos educativos dedicados a enseñanza primaria o secundaria, que se dispongan en edificios exclusivos, contarán como mínimo con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y desembarque de 1 autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125, y de 5 plazas para visitantes.

-
- Los equipamientos educativos de nivel singular o privado dedicado a enseñanza superior o universitaria, incrementarán su dotación hasta al menos 5 plazas cada cien (100) metros cuadrados de superficie de aulas.
 - El equipamiento de salud, en los niveles singular y privado, ampliarán su dotación hasta al menos 1 plaza cada 5 camas y 1 plaza cada 2 salas de consulta.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE LOS APARCAMIENTOS

Art. 9.5.8 Plaza de aparcamiento (P)

1. Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

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: Cinco (5) metros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.
 - c. Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regula en las disposiciones legales vigentes sobre la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
 - d. Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.
 - e. Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.
2. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un cinco por ciento (5%) de la anchura en, como máximo, el quince por ciento (15%) de la longitud de la plaza.

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

3. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.
4. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regula en las disposiciones legales vigentes sobre la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 9.5.9 Condiciones de Acceso a los Aparcamientos (P)

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos, se resolverán con un vial de tres (3) metros de anchura mínima si es directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, teniendo la puerta de acceso la misma dimensión mínima libre.

Estas soluciones serán aplicables a rampas de acceso y comunicación entre plantas.

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:
 - a. Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial. Cuando la longitud total del acceso sea superior a veinticinco (25) metros o los tramos de rampa superen los quince (15) metros, se dispondrá de semáforos en los extremos de aquél.
 - b. Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por dos viales con dos sentidos diferenciados, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
 - c. Los garajes-aparcamientos de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos por dos viales con sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos se a superior a cuarenta (40) metros.
 - d. La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.
 - e. Si la puerta es de acondicionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
3. El ancho mínimo de las vías interiores de acceso a las plazas será de cinco (5) metros, justificándose el acceso a todas y cada una de las plazas.
4. Las rampas de acceso no tendrán una pendiente superior al 16% y en los cinco metros anteriores a la alineación, su pendiente será inferior al 5%.

Art. 9.5.10 Altura libre en garajes (P)

1. La altura libre de piso no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.
2. La altura libre podrá reducirse puntualmente a doscientos diez (210) centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares. La puerta de acceso deberá mantener esta dimensión como altura libre mínima.
3. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de dos (2) metros, admitiéndose la reducción puntual de esta altura en zonas que no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Art. 9.5.11 Soluciones para su implantación (P)

1. Los aparcamientos públicos podrán implantarse en los emplazamientos autorizados por el Plan General.
2. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa Municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes, justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:
 - a. Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.
 - b. En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas.
3. En función de las características concretas de la actuación podrán tener condiciones específicas distintas a las reguladas en esta Sección, previo informe justificativo de los servicios municipales competentes.
4. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:
 - a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
 - b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
 - c. La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.
5. En cualquier caso los aparcamientos públicos de iniciativa no Municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes.

CAPÍTULO 9.6 USO TERCIARIO

Art. 9.6.1 Definición y clases (E)

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u 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. Bajo un punto de vista urbanístico 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 municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

-
- a. *HOSPEDAJE*: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes Normas sectoriales en la materia.

- b. *COMERCIAL*: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- *PEQUEÑO COMERCIO*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- *MEDIANO COMERCIO*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2500) metros cuadrados en comercio no alimentario.
- *GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES*: Cuando se cumplan las siguientes características:
 - Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta.
 - Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
 - Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de *MEDIANO COMERCIO* o *PEQUEÑO COMERCIO* que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
 - Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del apartado anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones dos primeros apartados.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes.

El *PEQUEÑO COMERCIO* podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso *MEDIANO COMERCIO* es compatible.

-
- c. *OFICINAS*: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso *DOTACIONAL*.

Asimismo se incluyen en esta clase de uso las *OFICINAS* que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso *COMERCIAL*, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso *COMERCIAL* se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- d. *RECREATIVO*: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

- *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, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- *ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO*: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.
- *ESPECTÁCULOS*: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

- e. *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS*: Se incluyen en esta clase de Uso Terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de Uso *RECREATIVO*.

3. Las clases de Uso Terciario *RECREATIVO* y de *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS*, por su diferente impacto urbano, se dividen en los tipos siguientes en función del aforo permisible:

TIPO I Aforo < 100 personas
TIPO II $100 \leq$ aforo < 500 personas
TIPO III Aforo \geq 500 personas

Art. 9.6.2 Aplicación (E)

1. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación y de reestructuración general. 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.

SECCIÓN PRIMERA. USO *HOSPEDAJE*

Art. 9.6.3 Condiciones generales del Uso *HOSPEDAJE* (P)

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénico-sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la legislación sectorial vigente.
2. Las actividades de los usos complementarios se ajustarán a las condiciones establecidas cada uso específico.
3. Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios de otros usos compatibles, en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, etc.
4. En los edificios de uso principal de vivienda, las actividades que se instalen de este uso dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes, siempre que superen un 25% del total de la superficie edificada.

SECCIÓN SEGUNDA. USO *COMERCIAL*

Art. 9.6.4 Condiciones generales del uso *COMERCIAL* (P)

1. Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos de edificios de vivienda no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras interiores propias.
2. Los comercios deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura libre del local en cualquier planta, desde el suelo terminado hasta la cara inferior del forjado, será como mínimo, de 3,00 metros. Esta altura podrá rebajarse mediante la instalación de falso techo, por condiciones de aplicación de medidas correctoras o decoración, hasta un mínimo libre de 2,80 metros.
3. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
4. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal.
5. En aquellas actividades de uso *COMERCIAL*, en que por su naturaleza, productos que se comercializan o el grado de impacto que pudieran producir, sea necesario, se establecerán zonas en el interior del local destinadas a carga y descarga y almacenaje, de acuerdo con las particularidades concretas de la actividad.
6. En locales comerciales de superficie total superior a 100 metros cuadrados se dispondrá de un espacio compartimentado del resto, destinado al uso de almacén, con

una superficie mínima del 10% de la total, salvo en aquellas actividades comerciales, que por sus características precisen, a criterio municipal, mayor superficie de reserva.

SECCIÓN TERCERA. USO *OFICINAS*

Art. 9.6.5 Condiciones generales del uso de *OFICINAS* (P)

1. Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios colectivos de vivienda; en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos, etc. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.
2. En los edificios de uso principal de vivienda, las oficinas que se instalen dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes. Se podrán autorizar las oficinas instaladas sin acceso independiente antes de la entrada en vigor del presente Plan General siempre que cumplan el resto de las condiciones aplicables.
3. La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,50 metros.

SECCIÓN CUARTA. USO *RECREATIVO*

Art. 9.6.6 Condiciones generales del Uso Terciario *RECREATIVO* (P)

1. Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de una o varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en ambos casos con posibilidad de almacenes complementarios en cualquiera de las plantas compatibles. En planta sótano, la superficie destinada a almacén será inferior a 150 metros cuadrados.
2. Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

SECCIÓN QUINTA. USO *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS*

Art. 9.6.7 Condiciones generales del uso *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS* (P)

El Uso de *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS* se regula por las mismas condiciones que el Uso Terciario *RECREATIVO*.

CAPÍTULO 9.7 USO *DOTACIONAL*

Art. 9.7.1 Definición y clases (E)

1. El Uso *DOTACIONAL* comprende todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Proporcionan servicios u otro tipo de dotación o abastecimiento a las personas o a la comunidad. Incluye los espacios libres, zonas verdes y deportivas.

-
2. Independientemente de su dominio público o privado se clasifica en los siguientes grupos:
 - a. Uso de ESPACIOS LIBRES.
 - b. Uso de EQUIPAMIENTO.
 - c. Uso de SERVICIOS PÚBLICOS.
 - d. Uso de INFRAESTRUCTURAS.
 3. Según su implantación territorial se clasifican en:
 - a. Supramunicipales.
 - b. Generales
 - c. Locales

Art. 9.7.2 Aplicación (E)

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios colectivos, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y nivel de implantación territorial asignado a cada una de ellas.

Estas determinaciones aparecen señaladas en el plano de Ordenación, en las fichas particulares de los Ámbitos de Ordenación Singular (AS) y en los Ámbitos con Planeamiento Incorporado (API). En los planeamientos de desarrollo habrán de representarse en su documentación.

2. Estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases de dotaciones de servicios colectivos o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

Art. 9.7.3 Alcance de la calificación dotacional (P)

1. El uso *DOTACIONAL* está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada clase existe una compatibilidad de niveles, que permite su cambio.

SECCIÓN PRIMERA. USO DOTACIONAL *ESPACIOS LIBRES*

Art. 9.7.4 Definición (P)

Es el uso que comprende los espacios libres destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que están situados.

Es también el uso que corresponde a espacios libres que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folklóricas, etc.

Art. 9.7.5 Condiciones generales del uso dotacional *ESPACIOS LIBRES (P)*

1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en Suelo Urbanizable; en Suelo Urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
2. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.
3. Usos compatibles
 - a. Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo de nivel básico con edificación, con las siguientes condiciones:

 - Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales de la zona.
 - La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de nueve (9) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.
4. En régimen especial se admite el uso de *APARCAMIENTO PÚBLICO* en situación enteramente subterránea. Debiendo tratarse la superficie como zona estacional en continuidad con el terreno del entorno. En las zonas con especies arbóreas de porte significativo, se deberán mantener éstas.

SECCIÓN SEGUNDA. *EQUIPAMIENTO***Art. 9.7.6 Definición (P)**

Se agrupan bajo este concepto, los usos pormenorizados públicos, privados o colectivos, que teniendo el carácter de equipamientos recojan los niveles siguientes:

a. EDUCATIVO:

Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, sea reglada o no, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades.

b. SANITARIO:

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, consultas, etc.

Incluye también los usos sanitarios ejercidos sobre animales.

c. **DEPORTIVO:**

Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

d. **ASISTENCIAL:**

Comprende los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria con o sin alojamiento de las personas.

En ocasiones puede aparecer acompañado del uso de residencia comunitaria, o del sanitario en complejos de usos mixtos. En este caso se regirá por el conjunto de normas correspondientes a los distintos usos.

e. **CULTURAL:**

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación y salas de exposiciones.

f. **ASOCIATIVO:**

Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades sociales, políticas, sindicales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.

g. **RELIGIOSO:**

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, templos, mezquitas, centros parroquiales, sinagogas, etc.

Art. 9.7.7 Condiciones generales del uso de *EQUIPAMIENTO* (P)

1. Determinaciones comunes para el uso de *EQUIPAMIENTO*: Las distintas actividades incluidas en este uso se ajustarán a la legislación sectorial vigente para cada materia y a las Ordenanzas Municipales aplicables.
2. Los parámetros de edificabilidad y volumen serán los de la zona de ordenanza en la que estén incluidos.
3. Si las características necesarias para la edificación de dotación de servicios colectivos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas por la zona de ordenanza en la que estén incluidos, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle sin que cause perjuicio a los colindantes y manteniendo la edificabilidad.
4. Determinaciones específicas de cada uso:
 - a. **EDUCATIVO**
Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Para la implantación de locales destinados a uso educativo reglado deberá cumplirse la normativa sectorial vigente en la materia.

El uso educativo no reglado se podrá implantar en plantas baja y baja más primera en edificios destinados al uso de vivienda y, en edificios de otros usos compatibles, con las limitaciones que en cada caso se establezcan.

b. **SANITARIO**

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Esta altura libre interior podrá ser reducida hasta 2,60 metros en zonas de habitaciones, despachos y otras zonas que no sean de uso público.

Regirán a efectos de su implantación en el edificio, las condiciones previstas para el uso *COMERCIAL*.

c. **DEPORTIVO**

La altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso estará en función de las características y necesidades propias de la instalación, estableciéndose una altura mínima en cualquier caso de 3,20 metros.

Estas actividades se ajustarán para en lo que a su implantación en planta se refiere a las condiciones fijadas para el uso *COMERCIAL*.

d. **ASISTENCIAL**

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros, salvo que por las características propias de los mismos se precise una altura superior.

Esta altura libre interior podrá ser reducida hasta 2,60 metros en aquellas zonas que no sean de uso público.

En lo que se refiere a la ubicación de estas actividades se estará a lo dispuesto para el uso *COMERCIAL*.

e. **CULTURAL**

Para las condiciones de altura libre interior mínima y de emplazamiento se ajustarán estas actividades a lo dispuesto para el uso de *ESPECTÁCULOS*, oficinas o comercial según su destino.

f. **ASOCIATIVO**

Las condiciones de emplazamiento y altura mínima se ajustarán para estas actividades a las fijadas para el uso comercial, de oficina o residencial según su destino.

g. **RELIGIOSO**

Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Su implantación queda limitada a planta baja y baja más primera en edificios de uso predominante de vivienda y, en edificios de otros usos compatibles, con las limitaciones que para cada caso se establezcan.

SECCIÓN TERCERA. *SERVICIOS PÚBLICOS*

Art. 9.7.8 Definición (P)

1. Es el uso global que corresponde a los servicios que la Administración presta a los ciudadanos, directa o indirectamente. Abarca asimismo dotaciones especiales, ligadas con los medios de comunicación, cuyas necesidades de localización y regulación caben dentro del concepto de servicios.
2. Comprende los siguientes niveles:

a. ADMINISTRACIÓN:

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la Administración Estatal, Autonómica o Local, así como las desarrolladas por sus Organismos autónomos y Entidades de derecho público.

b. SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA:

Afecta a los espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos cuya tarea sea la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como parques de bomberos, comisarías de policía, protección civil, etc.

c. SERVICIOS URBANOS:

Se incluyen en esta clase los lugares, edificios o locales destinados a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos, tales como mataderos, mercados centrales, cantones de limpieza, centros de protección e higiene animal, justicia, correos, etc.

d. SERVICIOS FUNERARIOS:

Comprende este uso los espacios adscritos al enterramiento o cremación de restos humanos, así como los servicios auxiliares a éstos, como son cementerios, tanatorios, etc.

e. CENTROS DE EMISIÓN DE TV Y RADIO:

Comprende las instalaciones de antenas y emisoras de TV y Radio, así como las antenas y parábolas de seguimiento de los centros de comunicación y observatorios.

f. RECINTOS FERIALES:

Comprende los espacios e instalaciones destinados a la exposición temporal de bienes, productos y servicios.

g. INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE:

Es toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburante y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

h. TRANSPORTE DE VIAJEROS Y MERCANCÍAS:

Comprende los espacios e instalaciones destinados al estacionamiento de vehículos de transporte de viajeros o de mercancías, que pueden incorporar áreas de talleres de mantenimiento y lavado e incluso podrían disponer de instalaciones de suministro de combustible.

Art. 9.7.9 Condiciones generales del uso de *SERVICIOS PÚBLICOS* (P)

1. Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación en función

del tipo de instalación y por las necesidades propias del uso.

2. Los parámetros de edificabilidad y volumen serán los de la zona de ordenanza en la que estén incluidos.
3. Si las características necesarias para la edificación de dotación de servicios colectivos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas por la zona de ordenanza en la que estén incluidos, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

Art. 9.7.10 Condiciones generales del uso de Instalaciones de suministro de combustible (P)

1. Emplazamiento.- En las parcelas calificadas para este uso por el Plan General y en aquéllas en que se determine esta calificación en los planeamientos de desarrollo, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo No Urbanizable. La implantación de este uso en Suelo Urbano, en parcelas que el Plan General no establezca esta calificación, podrá establecerse mediante la tramitación de un Plan Especial.
2. Parcela mínima.- Para nuevas instalaciones en Suelo Urbano y urbanizable, se fija una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
3. Edificabilidad.- 0,25 metros cuadrados/metros cuadrados para los primeros 2.500 metros cuadrados y 0,10 metros cuadrados/metros cuadrados para los restantes.
4. Las Estaciones de Servicio podrán disponer de edificaciones o instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal en las condiciones del uso comercial. .
5. Además de las condiciones establecidas en las presentes normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, deberán disponer de la dotación de aparcamiento suficiente para no entorpecer el tráfico con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

SECCIÓN CUARTA. *INFRAESTRUCTURAS*

Art. 9.7.11 Definición (P)

Corresponden a este uso global las redes, centros de producción, almacenaje y distribución de servicios urbanos infraestructurales.

Se integran en él los siguientes niveles:

- a. Red Viaria: de carácter tanto supramunicipal, general o local.
- b. Infraestructuras eléctricas: tales como subestaciones, centros de transformación, tendidos de alta tensión, etc.
- c. Infraestructuras del gas: tales como gasómetros y gasoductos, redes de distribución, etc.
- d. Infraestructuras de abastecimiento de agua: como depósitos, canales de aliviadero,

-
- etc.
 - e. Saneamiento y depuración: estaciones depuradoras y similares.
 - f. Instalaciones de telecomunicaciones: centrales y puntos de enlace, antenas de telecomunicaciones, etc.
 - g. Evacuación de residuos sólidos urbanos: tales como vertederos y basureros.

Art. 9.7.12 Condiciones generales del uso de *INFRAESTRUCTURAS* (P)

Se regularán por la normativa de ámbito estatal, autonómico o local que les afecte. En todo el ámbito del Suelo Urbano, todas las canalizaciones, tendidos de media y alta tensión, centros de transformación, etc., se resolverán necesariamente subterráneas, adecuando el tratamiento de la cubierta con soluciones que garanticen la continuidad del pavimento, acerado, etc., en el entorno.

CAPÍTULO 9.8 USOS ESPECIFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 9.8.1 Definición y clasificación (P)

Son aquellos usos propios de esta clase de suelo, con independencia de aquellos otros que puedan permitirse en ese territorio.

1. Incluye dos usos fundamentales:
 - a. **USOS AGROPECUARIOS.**
Comprende esta clase los usos directamente adscritos a los suelos ajenos a poblados, los concernientes al cultivo de la tierra, al aprovechamiento de los recursos de los bosques, al acopio y cuidado de ganado, y al mantenimiento y preservación del medio rural.
 - b. **USOS EXTRACTIVOS.**
Comprende los suelos e instalaciones complementarias destinados al laboreo de minas o a la extracción de áridos y materiales minerales.
Se regularán por la normativa de los suelos sin destino urbanos, por las normas sectoriales que les sean de aplicación.
2. Se podrán implantar aquellos que cumplan las condiciones fijadas en las normas correspondientes al Suelo No Urbanizable.

TÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES SUELO URBANO

CAPÍTULO 10.1 PRELIMINAR

Art. 10.1.1 Definición (E)

Son las condiciones particulares, que junto con las generales que se establecen en el TÍTULO 3, regulan las condiciones a las que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

El concepto de Zona de Ordenanza en el Suelo Urbano, corresponde al de “Zona Urbanística de Ordenación pormenorizada” definida en el art. 40 de la actual legislación urbanística, la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Un Área Homogénea puede coincidir con una Zona de Ordenanza o agrupar a varias de ellas.

Art. 10.1.2 Aplicación (E)

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

Art. 10.1.3 División del Suelo Urbano en zonas de ordenanza (E)

El Plan General establece para las distintas zonas de Suelo Urbano de ordenación directa, las siguientes Zonas de Ordenanza:

- A. Zona Casco Antiguo
- E. Zona Mantenimiento de lo Existente.
- C. Zona Residencial Colectiva.
- U. Zona Residencial Unifamiliar.
- I. Zona Industrial.
- T. Terciario

CAPÍTULO 10.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “CASCO ANTIGUO”

Art. 10.2.1 Ámbito y características (E)

1. Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código A.
2. Es objeto de esta norma la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación, controlando el proceso de reforma y sustitución de la edificación.
3. Responde a las tipologías de edificación en manzana cerrada o entre medianeras.
4. Su uso cualificado es el *RESIDENCIAL*.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art. 10.2.2 Obras admisibles (E)

1. En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en la ficha respectiva del catálogo.
2. En edificios sin catalogación serán admisibles todas las obras contempladas en el art. 4.5.5.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 10.2.3 Parcela mínima (P)

No se establece parcela mínima para las parcelaciones existentes, inscritas en el registro y/o catastro, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona y la superficie establecida para vivienda mínima en las presentes normas.

Art. 10.2.4 Condiciones de parcelación (P)

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 ciento ochenta (180) metros cuadrados, no pudiendo ser su frente mayor de 20 metros.
2. Todos los proyectos serán unitarios, es decir tendrán por objetos parcelas registrales y/o catastrales completas.

Art. 10.2.5 Posición respecto a la alineación oficial (P)

1. Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.
3. En el caso de quedar medianeras al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

Art. 10.2.6 Fondo edificable (P)

1. Se establece un fondo máximo edificable de quince (15) metros.

Art. 10.2.7 Separación a los linderos (P)

1. La edificación deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales.
2. La edificación se separará obligatoriamente del lindero posterior H/3, con un mínimo

de tres (3) metros Se permitirá el adosamiento si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se someten, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Art. 10.2.8 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (P)

1. La ocupación vendrá determinada por la alineación oficial, linderos laterales y el fondo edificable.
2. En plantas bajo rasante podrá ser ocupada la totalidad de la superficie de la parcela edificable.
3. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra será de ochenta (80) centímetros.
4. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cien (100) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.

Art. 10.2.9 Condiciones de edificabilidad (E)

La superficie edificable máxima de una parcela es la resultante de multiplicar el número de plantas definido en estas normas para cada parcela por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea definida por el fondo máximo edificable.

Si de la conjunción de este parámetro, con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, volumen y forma, resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

Art. 10.2.10 Altura de la edificación (P)

1. La altura de la edificación se establece en función del ancho de la calle, a que dé frente, siendo medida en el punto medio de la alineación de la parcela:
 - Calle de ancho menor de 6 metros: 2 plantas
 - Calle de ancho mayor de 6 metros: 3 plantas
2. La altura de cornisa medida en las condiciones descritas en el art. 8.6.5, será en función del número de plantas:
 - a. 3 plantas, diez metros cincuenta centímetros (10,50)
 - b. 2 plantas, siete metros cincuenta centímetros (7,50)

No obstante la solución propuesta armonizará con los edificios colindantes, para lo cual se representará el alzado de la edificación con los edificios colindantes.

-
3. Soluciones de esquina. Cuando la altura de la edificación sea diferente en dos linderos frontales que forme esquina, el cambio de altura a efectos del cálculo de la edificabilidad, se producirá en la bisectriz del ángulo que formen los dos lados contiguos, sin embargo, la edificación más alta podrá volver sobre la menor en una longitud máxima de diez (10) metros.

Art. 10.2.11 Condiciones higiénicas (P)

1. Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el art. 8.7.6.
2. Se prohíben patios abiertos a la vía pública.

Art. 10.2.12 Condiciones estéticas (P)

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. La inclinación máxima de todos sus faldones será de veinticinco (25) grados, situando la distancia máxima de la cumbrera a ocho (8) metros de la línea de fachada.
2. Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta.
3. Composición de las fachadas exteriores:
 - a. Deberán ajustarse a las tipologías tradicionales de la zona.
 - b. No se permitirán la formación de cuerpos cerrados volados ni miradores ni terrazas.
 - c. Los balcones tendrán un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros.
 - d. Queda expresamente prohibido dejar la fachada de la planta baja sea cual sea su uso futuro, sin terminar de cerrar y ejecutar por completo. Se compondrá de forma unitaria con el resto del edificio.
 - e. Se prohíben soportales en fachadas exteriores excepto los ya existentes.
4. Composición de huecos en las fachadas exteriores:
 - a. Predominará el macizo sobre el hueco, la superficie de éstos será inferior al treinta por ciento (30%) de la fachada, excluyendo del cómputo la planta baja.
 - b. Los huecos serán obligatoriamente de proporciones alargadas en el sentido vertical. Sólo se admiten huecos de otra proporción en el bajo cubierta, con una dimensión máxima de dos (2) metros cuadrados.
5. Los acabados:
 - a. De las fachadas y las medianerías al descubierto se realizarán con piedra, ladrillo visto o con revocos de textura lisa en colores claros.
 - b. Las cubiertas serán de teja árabe cerámica o de teja de hormigón coloreado en masa con el color de la cerámica.
 - c. Se admitirá la formación de zócalos de hasta sesenta (60) centímetros de altura con

otros materiales y colores tales como enfoscados pintados o revocos en su color, mampostería de caliza vista tomada con mortero evitando la utilización de aplacados, vitrificados, china lavada y otros acabados propios de pavimentos o paramentos interiores.

- d. Las carpinterías, persianas o fraileros serán o se pintarán de colores oscuros.
- e. Las rejerías serán de hierro forjado y se pintarán de negro.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Art. 10.2.13 Usos compatibles (P)

1. USO ASOCIADO:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles definidos en el capítulo 9.2.

2. USO COMPLEMENTARIO:

a. INDUSTRIAL

- Clase *INDUSTRIA ARTESANAL O PEQUEÑA INDUSTRIA* en plantas inferior a la baja y baja.

b. TERCIARIO:

- *OFICINAS*, en situación de plantas inferior a la baja y baja y primera. Los despachos profesionales anejos a la vivienda en cualquier planta.
- *COMERCIAL*, en categorías de *PEQUEÑO Y MEDIANO*, en plantas inferior a la baja y baja, con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- *RECREATIVO*, en categorías de *SALAS DE REUNIÓN* y *ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO* y *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS*, de tipo I y II en planta inferior a la baja, baja y primera.

c. DOTACIONAL

- *EQUIPAMIENTO* y *SERVICIOS PÚBLICOS*, en todas sus clases, en situación de plantas inferiores a la baja, baja y primera.

3. USO ALTERNATIVO:

a. TERCIARIO

- *HOSPEDAJE*, en edificio exclusivo.

b. DOTACIONAL

- *EQUIPAMIENTO* y *SERVICIOS PÚBLICOS*, en todas sus clases.

CAPÍTULO 10.3 CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE ORDENANZA “MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN”

Art. 10.3.1 Ámbito y características (E)

- 1. Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano

de Ordenación con el código E.

2. Corresponde a áreas de Suelo Urbano donde se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.
3. Responde a las tipologías de edificación en bloque abierto.
4. Su uso cualificado es el *RESIDENCIAL*.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art. 10.3.2 Obras admisibles (P)

Son admisibles en la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios, las permitidas en el art. 4.5.6.
2. Obras de demolición, las permitidas en el art. 4.5.7.
3. Obras de nueva edificación: se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para esta norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admitidos. Las condiciones para la sustitución de los edificios serán las siguientes:
 - a. La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo.
 - b. No obstante podrá plantearse mediante Estudio de Detalle una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:
 - No sobrepasar la superficie total edificada preexistente.
 - Se respetarán el resto de los parámetros de la zona de ordenanza de residencial colectivo.
 - En cualquier caso se tendrán en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracteriza.
 - c. No se admiten las obras de nueva planta excepto las construcciones enteramente subterráneas con destino a garaje-aparcamiento al servicio de las edificaciones, en las condiciones fijadas para los mismos en estas Normas y respetando el arbolado existente.

Art. 10.3.3 Condiciones de parcela (P)

Se mantiene la parcelación existente no pudiéndose realizar segregaciones ni nuevas parcelaciones.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Art. 10.3.4 Usos compatibles (P)

1. USO ASOCIADO:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles definidos en el capítulo 9.2.

2. USO COMPLEMENTARIO:

a. INDUSTRIAL

- *INDUSTRIA ARTESANAL O PEQUEÑA INDUSTRIA* en plantas inferior a la baja y baja.
- *TALLER DE AUTOMÓVIL* si no son de chapa y pintura o reparación de camiones.

b. TERCIARIO

- *OFICINAS*, en situación de plantas inferior a la baja y baja y primera. Los despachos profesionales anejos a la vivienda en cualquier planta.
- *COMERCIAL*, en categorías de *PEQUEÑO Y MEDIANO COMERCIO*, en plantas inferior a la baja y baja.
- *RECREATIVO*, en categorías de *SALAS DE REUNIÓN* y *ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO* y *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS*, de tipo I y II en planta inferior a la baja, baja y primera.

c. DOTACIONAL

- *EQUIPAMIENTO* y *SERVICIOS PÚBLICOS*, en todas sus clases, en situación de plantas inferiores a la baja, baja y primera.

3. USO ALTERNATIVO:

a. TERCIARIO

- *HOSPEDAJE*, en edificio exclusivo.
- *GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES*, en edificio exclusivo.
- *RECREATIVO* en todas sus clases y *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS*, de tipo II y III en edificio exclusivo.

b. DOTACIONAL

- *EQUIPAMIENTO* y *SERVICIOS PÚBLICOS*.

CAPÍTULO 10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “RESIDENCIAL COLECTIVO”

Art. 10.4.1 Ámbito y características (E)

1. Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código C.
2. Responde a las tipologías de edificación residencial colectiva aislada.

-
3. Su uso cualificado es el *RESIDENCIAL*.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art. 10.4.2 Obras admisibles (P)

Se permiten todas las clases de obras de edificación.

En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el Capítulo 4.5 de las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 10.4.3 Clasificación en grados (P)

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen cuatro (4) grados que comprenden cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación Pormenorizada con los códigos 1º, 2º, 3º y 4º respectivamente.

Art. 10.4.4 Parcela mínima (P)

No se establece parcela mínima para las parcelaciones existentes, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona y la superficie establecida para vivienda mínima en las presentes normas.

Art. 10.4.5 Condiciones de parcelación (P)

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, se establece como parcela mínima la de quinientos (500) metros cuadrados con un frente mínimo de quince (15) metros.
2. Ninguna parcela de las existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente.

Art. 10.4.6 Posición de la edificación (P)

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.
2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de coronación (H), medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos a distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, edificio colindante, viario o espacio público al que hace referencia.
3. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación oficial o

retranqueada un mínimo de tres (3) metros.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:
 - a. La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de cuatro (4) metros.
 - b. La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 8.3.12
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 fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de seis (6) metros.
 - b. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la mitad de la altura de coronación ($H/2$) con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
 - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas corresponden a piezas no habitables.
 - Cuando no exista solape entre las construcciones.
 - Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros.
 - c. Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo, es decir, que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de Diciembre.

Art. 10.4.7 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (P)

1. En todos los grados la ocupación de las plantas bajo rasante podrá ser la totalidad de la superficie de la parcela edificable.
2. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra será de ochenta (80) centímetros.
3. La ocupación en las plantas sobre rasante no podrá rebasar:
 - a. Grado 1º y 2º: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela edificable.
 - b. Grados 3º y 4º: el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

Art. 10.4.8 Coeficiente de edificabilidad (E)

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en:

- a. En grado 1º, dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- b. En grado 2º, uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- c. En grado 3º, uno con dos (1,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- d. En grado 4º, ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

Art. 10.4.9 Altura de la edificación (P)

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación, medida en las condiciones descritas en el art. 8.6.5, los siguientes valores:
 - a. En grado 1º y 2º, seis (6) plantas y diecinueve (19,5) metros y medio.
 - b. En grados 3º y 4º, cuatro (4) plantas y trece (13,5) metros y medio.
2. Sobre dichas alturas, se permite la construcción de áticos en las condiciones fijadas en el artículo 8.6.13 de las presentes Normas.

Art. 10.4.10 Condiciones higiénicas (P)

1. Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el art. 8.7.6
2. Se permiten patios abiertos siempre que su profundidad en relación con el plano de fachada sea menor que vez y media el ancho de su embocadura, siendo ésta de dimensión mínima de seis (6) metros.

Art. 10.4.11 Condiciones estéticas (P)

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. La inclinación máxima de todos sus faldones será de veinticinco (25) grados.
2. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar la dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y los vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.
3. Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial los cerramientos de parcela serán macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.
4. Se permite la formación de porches o soportales en planta baja que podrán estar cerrados con elementos diáfanos de cerrajería.
5. Se admiten cuerpos volados sobre la línea de fachada de ciento cincuenta (150) centímetros como máximo, sin sobrepasar en ningún caso la alineación oficial.

-
6. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Art. 10.4.12 Usos compatibles (P)

1. USO ASOCIADO:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles definidos en el capítulo 9.2.

2. USO COMPLEMENTARIO:

a. INDUSTRIAL

- *INDUSTRIA ARTESANAL O PEQUEÑA INDUSTRIA* en plantas inferior a la baja y baja.
- *TALLER DEL AUTOMÓVIL* si no son de chapa y pintura o reparación de camiones.

b. TERCIARIO:

- *OFICINAS*, en situación de plantas inferior a la baja y baja y primera. Los despachos profesionales anejos a vivienda en cualquier planta.
- *COMERCIAL*, en categorías de *PEQUEÑO Y MEDIANO COMERCIO*, en plantas inferior a la baja y baja.
- *RECREATIVO*, en categorías de *SALAS DE REUNIÓN* y *ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO* y *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS*, de tipo I y II en planta inferior a la baja, baja y primera.

c. DOTACIONAL

- *EQUIPAMIENTO* y *SERVICIOS PÚBLICOS*, en todas sus clases, en situación de plantas inferiores a la baja, baja y primera.

3. USO ALTERNATIVO:

a. TERCIARIO

- *HOSPEDAJE*, en edificio exclusivo.
- *COMERCIAL*, en categorías de *PEQUEÑO Y MEDIANO COMERCIO*, en edificio exclusivo.
- *RECREATIVO*, en todas sus clases y *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS*, de tipo II y III en edificio exclusivo.

b. DOTACIONAL

- *EQUIPAMIENTO* y *SERVICIOS PÚBLICOS*, en todas sus clases.

CAPÍTULO 10.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “RESIDENCIAL UNIFAMILIAR”

Art. 10.5.1 Ámbito y características (E)

1. Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código U.
2. Responde a las tipologías de edificación residencial unifamiliar aislada o adosada.
3. Su uso cualificado es el *RESIDENCIAL*.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art. 10.5.2 Obras admisibles (P)

Se permiten todas las clases de obras de edificación.

En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el Capítulo 4.5 de las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 10.5.3 Clasificación en grados (P)

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen tres (3) grados que comprenden cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación Pormenorizada con los códigos 1º, 2º y 3º respectivamente. El grado 3º no podrá utilizarse en nuevos desarrollos.

Art. 10.5.4 Parcela mínima (P)

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:
 - a. Grado 1º: Quinientos (500) metros cuadrados.
 - b. Grado 2º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - c. Grado 3º: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
2. No será de aplicación la superficie de parcela mínima, que se establece en este artículo, en aquellas que concurren las circunstancias siguientes.
 - a. La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constará inscrita en el Registro de la Propiedad como unidad predial independiente, y su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el art. 9.3.4, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
 - b. Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda con las condiciones

establecidas para vivienda mínima en el art. 9.3.4, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

Art. 10.5.5 Condiciones de parcelación (P)

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior y las siguientes dimensiones mínimas de su lindero frontal:
 - a. Grado 1º: Doce (12) metros lineales.
 - b. Grado 2º: Siete (7) metros lineales.
 - c. Grado 3º: Cinco (5) metros lineales.
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida para el lindero frontal.

Art. 10.5.6 Posición de la edificación (P)

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.
2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de coronación (H), medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos a distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, edificio colindante, viario o espacio público al que hace referencia.
3. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación oficial o retranqueada un mínimo de tres (3) metros a la alineación oficial.
4. Posición respecto a las parcelas colindantes:
 - a. La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.
 - b. La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 8.3.11
5. En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de sesenta y cinco (65) metros lineales.
6. El espacio no ocupado por la edificación se acondicionará siguiendo los preceptos establecidos en el art. 8.8.17
7. En todos los grados la ocupación de las plantas bajo rasante podrá ser la totalidad de la superficie de la parcela edificable.
8. En los espacios destinados a retranqueos se podrán construir edificaciones auxiliares,

cuya superficie entrará en el cómputo de la edificabilidad, sujetas a las siguientes condiciones:

- a. No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.
- b. La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
- c. Solo podrá adosarse a los linderos si cumple las condiciones fijadas en el art. 8.3.12.
- d. Si se adosa al lindero frontal, la dimensión de su fachada no puede superar el cincuenta por ciento (50%) de este lindero.

Art. 10.5.7 Coeficiente de edificabilidad (E)

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en:

- a. En grado 1º, seis (6) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
- b. En grado 2º, ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
- c. En grado 3º, un (1) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

Art. 10.5.8 Altura de la edificación (P)

La edificación tendrá como máximo dos plantas y una altura de cornisa, medida según el artículo 8.6.5, de siete (7) metros.

Se permite la construcción de áticos con las condiciones fijadas en el artículo 8.6.13 de las presentes Normas.

Art. 10.5.9 Condiciones higiénicas (P)

Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el art. 8.7.6

Art. 10.5.10 Condiciones estéticas (P)

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. La inclinación máxima de todos sus faldones será de veinticinco (25) grados, situando la distancia máxima de la cumbrera a seis (6) metros de la línea de fachada.
2. Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta.
3. Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial los cerramientos de parcela serán macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.
4. Se permite la formación de porches o soportales en planta baja.
5. Se admiten cuerpos volados sobre la línea de fachada de cincuenta (50) centímetros como máximo.

-
6. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.
 7. En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de las condiciones establecida en el art. 8.3.12, se respetarán las normas siguientes:
 - a. Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
 - b. La diferencia de altura total de los cuerpos de la edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Art. 10.5.11 Condiciones especiales (P)

1. EDIFICACIÓN EN RÉGIMEN DE ESPACIO LIBRE MANCOMUNADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR: A través de un proyecto de parcelación podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen de espacio libre mancomunado de vivienda unifamiliar, cuando en las parcelas se diferencian dos superficie, una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes, cumpliendo las condiciones siguientes:
 - a. La suma de las superficies que conforman las parcelas no será inferior a la parcela mínima establecida.
 - b. El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir la superficie de parcela edificable por la superficie mínima establecida para el grado correspondiente.
 - c. Se garantizará, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela dónde se localiza la edificación y la parte restante de la misma integrada en la superficie, configurada como elemento común, inscribiendo estas condiciones en el Registro de la Propiedad.
 - d. 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.
 - e. 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 veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de las plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.
 - f. La superficie de parcela dónde se localice la edificación , será superior al 50% de la superficie de la parcela mínima.
 - g. La edificabilidad y ocupación de cada vivienda, será el correspondiente a la aplicación de los parámetros de esta ordenanza en la suma de las superficies.
 - h. El garaje aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares

ordenadas, no permitiéndose acceso rodado exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.

- i. Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.
- j. En actuaciones sometidas a este régimen solo se admiten usos asociados.

2. **EDIFICACIÓN EN VIVIENDA COLECTIVA:** Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá autorizar la implantación de vivienda en régimen colectivo, sometida a las siguientes condiciones:

- a. El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.
- b. Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.
- c. Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a cuarenta (40) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a treinta (30) metros.
- d. Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas Edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.
- e. En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.
- f. El garaje aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea.
- g. El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Art. 10.5.12 Usos compatibles (P)

1. **USO ASOCIADO:**

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles definidos en el capítulo 9.2

2. **USO COMPLEMENTARIO:**

-
- a. INDUSTRIAL
 - *INDUSTRIA ARTESANAL O PEQUEÑA INDUSTRIA* en plantas inferior a la baja y baja.
 - b. TERCIARIO:
 - *COMERCIAL*, en categorías de *PEQUEÑO COMERCIO*, en plantas inferior a la baja y baja.
 - *RECREATIVO*, en categorías de *SALAS DE REUNIÓN* y *ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO* y *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS*, de tipo I en planta inferior a la baja, baja y primera.
 - c. DOTACIONAL
 - *EQUIPAMIENTO* y *SERVICIOS PÚBLICOS*, en todas sus clases, en situación de plantas inferiores a la baja, baja y primera..
 - *SERVICIOS URBANOS*, en situación de plantas inferiores a la baja, baja y primera..
3. USO ALTERNATIVO:
- a. TERCIARIO
 - *HOSPEDAJE*, en edificio exclusivo.
 - *RECREATIVO* en todas sus clases y *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS* tipo I.
 - *COMERCIAL, PEQUEÑO Y MEDIANO COMERCIO*, en edificio exclusivo.
 - b. DOTACIONAL
 - *EQUIPAMIENTO* y *SERVICIOS PÚBLICOS*, en todas sus clases.

CAPÍTULO 10.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “INDUSTRIAL”

Art. 10.6.1 Ámbito y características (E)

1. Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código I.
2. Responde a las tipologías de edificios industriales (aislados o adosados).
3. Su uso cualificado es el de *INDUSTRIAL*.

Art. 10.6.2 Clasificación en grados (E)

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen tres (3) grados que comprenden cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación Pormenorizada con los códigos 1º, 2º, 3º y 4º respectivamente.
2. El grado 1º corresponden a los desarrollos industriales anteriores a las Normas Subsidiarias del 1992. No podrá aplicarse esta ordenanza en ningún desarrollo nuevo.
3. El grado 2º corresponde a las industrias medianas o pequeñas.

-
4. El grado 3° corresponde a las industrias grandes con tolerancia de naves nido.
 5. El grado 4° corresponde a las industrias de gran tamaño.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art. 10.6.3 Obras admisibles (P)

En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el Capítulo 4.5 de las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 10.6.4 Parcela mínima (P)

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:
 - a. Grado 1°: Trescientos (300) metros cuadrados.
 - b. Grado 2°: Quinientos (500) metros cuadrados.
 - c. Grado 3°: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
 - d. Grado 4°: Seis mil (6.000) metros cuadrados.
2. No será de aplicación la superficie de parcela mínima, que se establece en este artículo, en aquellas que concurren las circunstancias siguientes:
 - a. La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constará inscrita en el Registro de la Propiedad como unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
 - b. En el grado 1° tratarse de una finca intersticial de una parcelación existente.

Art. 10.6.5 Condiciones de parcelación (P)

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior y las siguientes dimensiones mínimas de su lindero frontal.
 - a. Grado 1°: Ocho (8) metros lineales.
 - b. Grado 2°: Doce (12) metros lineales.
 - c. Grado 3°: Veinticinco (25) metros lineales.
 - d. Grado 4°: Cincuenta (50) metros lineales.
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida para el lindero frontal.
3. En grado 1° y 2°: Las parcelaciones no permitirán la formación de fachadas continuas por adosamiento de edificaciones de más de cien (100) metros. Se establecerán los oportunos cortafuegos.

Art. 10.6.6 Separación a linderos (P)

1. En el grado 1º: La edificación deberá construirse adosada al lindero lateral con una longitud máxima de fachada de cien (100) metros lineales. Al lindero trasero el retranqueo mínimo será de $H/3$, con un mínimo de tres (3) metros.
2. En el grado 2º: La edificación podrá construirse adosada a los linderos laterales, siempre que se trate de un proyecto unitario o con autorización del colindante inscrita en el Registro de la Propiedad, o retranqueada $H/3$ con un mínimo de tres (3) metros a los linderos laterales. El retranqueo del lindero trasero será de $H/3$ con un mínimo de tres (3) metros.
3. En el grado 3: Los retranqueos serán de $H/3$ con un mínimo de cuatro (4) metros a los linderos lateral y trasero.
4. En el grado 4: Los retranqueos serán de $H/3$ con un mínimo de cinco (5) metros al lindero lateral y diez metros (10) al trasero.
5. La longitud máxima de fachada será de cien (100) metros lineales, no autorizándose adosamientos de longitudes superiores.
6. En el caso de que por el resultado de aplicar a las condiciones descritas en los puntos anteriores, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación tratar esas medianeras como fachadas.
7. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a la que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de licencia de actividad.

Art. 10.6.7 Posición de la edificación con respecto a la alineación oficial (P)

1. En el grado 1º: El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura.
2. En el grado 2º: El edificio respetará una separación mínima a la alineación oficial de $H/3$, con un mínimo de cuatro (4) metros.
3. En el grado 3º: El edificio respetará una separación mínima a la alineación oficial de $H/3$ con un mínimo de seis (6) metros.
4. En el grado 4º: El edificio respetará una separación mínima a la alineación oficial de $H/3$ con un mínimo de diez (10) metros.
5. Cuando la fachada tenga alineación oficial en dos o más lados tendrá que cumplir los

retranqueos con respecto a la alineación oficial en todos ellos, en grado 3º, en grado 2º el retranqueo mínimo podrá reducirse a 3 metros en todos ellos..

6. En todo caso en las soluciones de esquina se dará tratamiento de fachada a los dos lados.
7. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. En grados 2º y 3º, podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por cuatrocientos (400) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

Art. 10.6.8 Separación entre edificios (P)

1. En todos los grados, cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a dos tercios de H, siendo H la altura de la edificación más alta, con un mínimo de seis (6) metros. Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.
2. Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

Art. 10.6.9 Coeficiente de edificabilidad (E)

El coeficiente de edificabilidad de parcela neta por parcela edificable se establece en:

- a. En grado 1º, un (1) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
- b. En grado 2º, ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
- c. En grado 3º, seis (6) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
- d. En grado 4º, cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

Art. 10.6.10 Altura de la edificación (P)

La edificación tendrá como máximo cuatro (4) plantas y una altura de coronación, medida según el artículo 8.6.5, de dieciséis metros.

Se autoriza superar esta altura para las instalaciones mecánicas para el proceso productivo, debidamente justificadas.

Art. 10.6.11 Condiciones higiénicas (P)

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a calle los linderos laterales y traseros, o en fachada no visible desde la vía pública.

Art. 10.6.12 Prevención de incendios y seguridad (P)

En todos los grados, además de la legislación general sobre la materia, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación para cada instalación.

Art. 10.6.13 Vertidos, Emisiones y ruidos (P)

En lo referente a vertidos, emisiones y ruidos, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las normas de aplicación.

Art. 10.6.14 Salientes permitidos (P)

No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de cincuenta (50) centímetros.

Art. 10.6.15 Condiciones estéticas (P)

1. La composición y tratamiento de las fachadas es libre.
2. Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial los cerramientos de parcela serán macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.
3. En los grados 2º, 3º y 4º se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros

Art. 10.6.16 Condiciones especiales. Edificación industrias nido (P)

En el grado 3º y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá autorizar la implantación de industrias nido en régimen de división horizontal, sometida a las siguientes condiciones:

- a. El número máximo de naves-nido no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por doscientos cincuenta (250) metros.
- b. Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para el grado 3º.
- c. Las naves nidos tendrán una fachada mínima de cinco (5) metros.
- d. Los edificios respetarán las separaciones a lindero y retranqueos a la alineación oficial, determinados para el grado.
- e. Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual a dos tercios de la altura de coronación ($2H/3$), con un mínimo de seis (6) metros.
- f. Podrá reducirse el valor de la separación hasta un tercio de la altura de coronación ($H/3$) con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
 - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

-
- Cuando no exista solape entre las construcciones.
 - Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros.
 - g. El garaje aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, tendrá un acceso común y será común para todas las naves nido, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas.
 - h. El viario interior tendrá ancho mínimo de cinco (5) metros, y deberá, en cualquier caso, permitir el acceso y la maniobrabilidad del vehículo de bomberos.
 - i. Los usos asociados y complementarios, se podrán resolver de forma integrada en cada nave industrial o en edificio exclusivo adosado o exento para el conjunto de la agrupación, en todo caso con las limitaciones establecidas para el grado 3°.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Art. 10.6.17 Usos compatibles (P)

1. USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 9.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

a. RESIDENCIAL

Máximo una (1) vivienda con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados edificables por parcela, sin sobrepasar el 5% de la edificabilidad autorizada a la parcela.

b. TERCIARIO

- *OFICINAS*, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.
- *COMERCIAL*, categoría de *PEQUEÑO COMERCIO* con una superficie inferior o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.
- *RECREATIVO*, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.
- *OTROS SERVICIOS TERCIARIOS*, con una superficie inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

2. USO COMPLEMENTARIO

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada de cada parcela.

En el caso de división horizontal de la edificación, se aplicarán las limitaciones anteriores a cada local resultante, salvo que la división horizontal asigne expresamente dichos usos a un local o locales cumpliendo para la totalidad de la parcela con las limitaciones establecidas.

-
- a. Terciario
 - *OFICINAS* con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.
 - *COMERCIAL*, categoría de *PEQUEÑO Y MEDIANO COMERCIO* una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.
 - *RECREATIVO*, en categoría *ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO* con una superficie en su conjunto inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.
 3. USO ALTERNATIVO
 - a. Terciario
 - *HOSPEDAJE* y *RECREATIVO*, en edificio exclusivo.
 - b. DOTACIONAL
 - *EQUIPAMIENTO* y *SERVICIOS PÚBLICOS*, en edificio exclusivo

CAPÍTULO 10.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA “TERCIARIO”

Art. 10.7.1 Ámbito y características (E)

1. Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código T.
2. Responde a las tipologías de edificios aislados o adosados.
3. Su uso cualificado es el terciario.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Art. 10.7.2 Obras admisibles (P)

En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el Capítulo 4.5 de las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 10.7.3 Parcela mínima (P)

1. Se establece una superficie mínima de parcela de quinientos (500) metros cuadrados.

Art. 10.7.4 Condiciones de parcelación (P)

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, la superficie mínima de parcela señaladas en el artículo anterior y la dimensión mínima del lindero frontal de doce (12) metros lineales.

-
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida para el lindero frontal.
 3. No será de aplicación la superficie de parcela mínima, que se establece en este artículo, en aquellas que concurren las circunstancias siguientes.
 - a. La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y su extensión y forma permita desarrollar un edificio de uso *COMERCIAL* con las condiciones establecidas para este uso en el art. 9.6.4, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

Art. 10.7.5 Posición de la edificación (P)

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.
2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de coronación (H), medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos a distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, edificio colindante, viario o espacio público al que hace referencia.
3. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación oficial o retranqueada un mínimo de tres (3) metros.
4. Posición respecto a las parcelas colindantes:
 - a. La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.
 - b. La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 8.3.12
5. En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cincuenta (50) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de un Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los setenta (70) metros lineales.
6. El espacio no ocupado por la edificación se acondicionará siguiendo los preceptos establecidos en el art. 8.8.17
7. La ocupación de las plantas bajo rasante será la totalidad de la superficie de la parcela edificable.
8. En las plantas sobre rasante la ocupación será del sesenta por ciento (60%)

-
9. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra será de ochenta (80) centímetros.

Art. 10.7.6 Separación entre edificios (P)

1. En todos los grados, cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a H, siendo H la altura de la edificación más alta, con un mínimo de cinco (5) metros.
2. Podrá reducirse el valor de la separación hasta la mitad de la altura de coronación (H/2) con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
 - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas corresponden a piezas no habitables.
 - Cuando no exista solape entre las construcciones.
 - Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros.
3. Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.
4. Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

Art. 10.7.7 Coeficiente de edificabilidad (E)

El coeficiente de edificabilidad de parcela neta por parcela edificable se establece en seis (6) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

Art. 10.7.8 Altura de la edificación (P)

La edificación tendrá como máximo tres plantas y una altura máxima de coronación, medida según el artículo 8.6.5, de quince metros (15).

Art. 10.7.9 Condiciones higiénicas (P)

Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el art. 8.7.6.

Art. 10.7.10 Prevención de incendios (P)

En todos los casos, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes y a lo dispuesto en las presentes normas.

Art. 10.7.11 Condiciones estéticas (P)

1. La composición y tratamiento de las fachadas es libre.
2. Todos los paramentos deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
3. Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial los cerramientos de parcela serán macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.
4. Se permite la formación de porches o soportales en planta baja.
5. Se admiten cuerpos volados sobre la línea de fachada de ciento cincuenta (150) centímetros como máximo, sin sobrepasar la alineación oficial.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS**Art. 10.7.12 Usos compatibles (P)****1. USO ASOCIADO**

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 9.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

2. USO COMPLEMENTARIO

El conjunto de los usos complementarios autorizados no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

a. INDUSTRIAL

- *TALLER DEL AUTOMÓVIL*
- *INDUSTRIA ARTESANAL O PEQUEÑA INDUSTRIA*
- *ALMACENAJE.*

b. DOTACIONAL

- En todas sus clases y categorías

3. USO ALTERNATIVO***DOTACIONAL***

En todas sus categorías y clases en edificio exclusivo

TÍTULO 11. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN ACTOS DE USO DE SUELO, INSPECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA Y PUBLICIDAD DE LOS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 11.1 EJECUCIÓN SUSTITUTORIA POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Art. 11.1.1 Ejecución de la construcción o edificación mediante sustitución del propietario y, en su caso, expropiación (E)

1. Transcurrido un año desde la aprobación del Plan General en Suelo Urbano Consolidado o de recepción de la urbanización en Suelo Urbano No Consolidado o en Suelo Urbanizable, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, podrá delimitar áreas en las que los solares y las parcelas susceptibles de edificación con realización simultánea de la urbanización pendiente quedan sujetos al régimen de ejecución mediante sustitución del propietario y, en su caso, a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

La aplicación efectiva a una parcela o solar del régimen de ejecución sustituirá dentro de las áreas delimitadas al efecto requerirá la previa declaración del incumplimiento del deber de edificar, en procedimiento instruido con audiencia del propietario o propietarios afectados.

2. El procedimiento de delimitación de las áreas a que se refiere el número anterior se ajustará a las siguientes reglas:
 - a. Aprobación inicial por el alcalde.
 - b. Información pública por plazo de veinte días.
 - c. Aprobación definitiva por el Pleno, cuyo acuerdo deberá motivarse en necesidades de ejecución del planeamiento urbanístico o el cumplimiento de los objetivos de éste o de algunos de los fines propios, de los patrimonios públicos de suelo y ser publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Art. 11.1.2 Concurso público para la sustitución del propietario a efectos de construcción o edificación por incumplimiento(E)

1. El concurso público para la sustitución del propietario deberá anunciarse dentro del mes siguiente a la resolución de aplicación del régimen de ejecución sustituiría.
2. Transcurrido el plazo previsto en el número anterior sin que se hubiera producido el anuncio, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística sustituirá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia del interesado.
3. La consejería competente en materia de ordenación urbanística dispondrá de un plazo de dos meses para la convocatoria del concurso. Transcurrido este plazo sin que el anuncio haya tenido lugar, quedará la resolución de aplicación del régimen de

ejecución sustituirá sin efecto alguno por el ministerio de la Ley y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a declarar dicha actuación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

CAPÍTULO 11.2 INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 11.2.1 Inspección (E)

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por los Servicios Técnicos Municipales de Inspección Urbanística, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.
2. Todas las obras que necesitan licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.
3. De manera específica se inspeccionará la adecuada calidad y terminación de las obras de urbanización complementarias de la edificación siendo requisito imprescindible que su recepción por el Ayuntamiento, se haga previa, o simultáneamente, a la certificación de terminación de obra de edificación extendida por el técnico competente, no obstante la capacidad de ejecución forzosa y vía de apremio del Ayuntamiento y la capacidad de todos los ciudadanos a emprender la acción pública en la materia.
4. Los hechos que figuren recogidos en las Actas de Inspección, una vez formalizadas, gozan de la presunción de veracidad, salvo que del conjunto de las pruebas que se practiquen en el procedimiento sancionador resulte concluyente lo contrario.

Art. 11.2.2 Infracciones Urbanísticas: Definición y Actuaciones (E)

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la Legislación Urbanística vigente y en los Planes, Programas, Normas y Ordenanzas sujetas a sanción y tipificadas.
2. Cualquier actuación que contravenga las normas o el planeamiento urbanístico vigente, podrá dar lugar a que la autoridad competente adopte las medidas siguientes:
 - a. La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal, a través de las medidas correctoras reguladas en el ordenamiento.
 - b. La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
 - c. La imposición de multas a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador.

-
- d. La exigencia de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.
 3. Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.
 4. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.
 5. La publicidad, realizada por cualquier medio, de parcelaciones urbanísticas, edificaciones, urbanizaciones u otras cualesquiera actuaciones urbanísticas, deberán ajustarse fielmente al planeamiento urbanístico vigente.
 6. Las multas por infracciones urbanísticas se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en el ordenamiento.

Art. 11.2.3 Ejercicio de la Acción Pública (E)

1. De acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Urbanística, será pública la acción de exigir ante los órganos de la Administración y los Tribunales Contencioso-administrativos la observancia de la legislación urbanística y del presente Plan.
2. Si el ejercicio de la acción pública está motivado por la ejecución de obras que se consideran ilegales, podrán ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.
3. Todo ciudadano normalmente capacitado para el ejercicio de sus derechos podrá hacer uso de la acción pública para exigir el restablecimiento de las normas objetivas y generales de ordenación urbanística mediante la observancia de la Ley y de este Plan, sin necesidad de que exista un interés directo y personal en la cuestión planteada.

Art. 11.2.4 Peticiones (E)

Toda persona podrá dirigir peticiones a las autoridades y Corporaciones Locales y Organismos cuya actividad tenga incidencia en el medio urbano, quienes tendrán la obligación de resolver las que sean fundadas conforme a la legislación vigente o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

CAPÍTULO 11.3 PUBLICIDAD DE LOS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 11.3.1 Publicidad del Plan (E)

1. La publicidad del Plan se referirá a la totalidad de los documentos que lo constituyan y cualquier persona podrá consultarlos e informarse de los mismos. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinados exclusivamente a la consulta por los administrados.
2. El examen visual de cualquier documento del Plan se efectuará en el Ayuntamiento en el mismo acto de petición.
3. Los particulares tendrán derecho a que les sean vendidas copias de todos o de algunos de los documentos urbanísticos que constituyan el Plan.

Art. 11.3.2 Solicitud de información (E)

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el Plan se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañado de la documentación necesaria en cada caso.
2. Los particulares podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o Sector.
3. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.
4. El Ayuntamiento al contestar la consulta hará referencia de todos los datos suministrados por el administrado, y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae el informe.
5. La información se facilitará en el plazo máximo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas, al tiempo de facilitarse la información.



S p a t i u m S . A .



Calle Ramírez de Arellano, 17, Planta 6
28043 Madrid
T.: 91 388 50 26
F.: 91 300 22 90
dirección@spatium.es