

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

La excelentísima Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 3 de marzo de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del denominado Polígono 5B-Norte, Unidad de Ejecución Discontinua, promovido por la Junta de Compensación de dicha Unidad.

Lo que se publica para general conocimiento, significándole que esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma, con carácter potestativo, recurso de reposición, ante el órgano que la dictó, en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

Alcalá de Henares, a 13 de marzo de 2009.—El titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local, Ángel de la Casa Monge.
(02/4.405/09)

CHINCHÓN

RÉGIMEN ECONÓMICO

El Pleno del Ayuntamiento de Chinchón, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de marzo de 2009, acordó la aprobación provisional de la modificación de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En Chinchón, a 2 de abril de 2009.—La alcaldesa, Luisa María Fernández Fernández.

(03/11.740/09)

MÓSTOLES

URBANISMO

Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 15 de enero de 2009, se acordó:

Primero.—Aprobar definitivamente la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles con las condiciones

que para su desarrollo se establecen en los informes de la Confederación Hidrográfica del Tago de 31 de enero de 2007; de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 23 de enero, 18 de junio y 2 de diciembre de 2008; de la Dirección General de Medio Ambiente de 13 de octubre de 2008; del Canal de Isabel II de 6 de abril de 2006; de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de 2 de diciembre de 2008, y de la Dirección General de Suelo de 2 de diciembre de 2008.

Segundo.—Aplazar la aprobación definitiva del Plan en los suelos calificados como urbanizables no sectorizados al Norte del arroyo del Soro y al Sur del arroyo de la Reguera, en ambos casos hasta los límites del término municipal, hasta que estudios científicos determinen la existencia o no existencia de valores ambientales que, en su caso, exigieran, en todo o en parte, que estos suelos debieran clasificarse como suelo no urbanizables de protección.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En cumplimiento del tercer acuerdo, y según lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1995, de Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 66 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislación urbanística concordante, la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid ha procedido a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 6 de abril de 2009.

Mediante el presente se hace público el texto íntegro de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger de Móstoles, integrado por los documentos siguientes:

- Tomo 2: Normas urbanísticas generales.
- Tomo 3: Ordenanzas generales.
- Tomo 4.1: Normas urbanísticas particulares. Ordenanzas de suelo urbano y suelo urbanizable en ejecución.
- Tomo 4.2: Normas urbanísticas particulares. Normas urbanísticas del suelo urbanizable, suelo no urbanizable de protección y redes.
- Tomo 4.3: Estudio de viabilidad, Plan de Vigilancia Ambiental, inventario y edificaciones en suelo urbanizable no sectorizado y en suelo no urbanizable de protección (medidas correctoras).
- Tomo 5: Protección de patrimonio histórico. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Anexos:

- Informe sobre patrimonio arqueológico.
- Informe de la actuación arqueopaleontológica Sector P-1 El Soto.
- Tomo 6: Áreas homogéneas.
- Tomo 7: Gestión.

En cumplimiento de lo establecido en el punto segundo del acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2009, por el que se aprobaba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, queda aplazada la aprobación definitiva del Plan en lo que se refiere a los suelos calificados como urbanizables no sectorizados localizados al Norte del arroyo del Soto y al Sur del arroyo de la Reguera, en ambos casos hasta los límites del término municipal, hasta que estudios científicos determinen la existencia o no existencia de valores ambientales que, en su caso, exigieran, en todo o en parte, que estos suelos debieran clasificarse como suelo no urbanizable de protección.

TÍTULO I. DEL ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

ARTÍCULO 1.1. ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN

1. Objeto de este Plan General es la Ordenación Urbanística del Término Municipal de Móstoles.
2. El presente Plan General es el resultado de la revisión y adaptación a la Ley del Suelo del Plan General Municipal de Móstoles, aprobado el 26 de Julio de 1985 que fue revisado en algunas de sus determinaciones en un documento que recibió la aprobación definitiva con condiciones por acuerdo del Consejo de Gobierno de 6-Mayo-1999 declarándose cumplidas las citadas condiciones por Resolución de 20-Octubre-2000 (Convendría poner la fecha de publicación en el BOCM)
3. Las presentes Normas Urbanísticas Generales constituyen un texto obligatorio, que, junto con las Normas Urbanísticas Particulares y el resto de documentos exigidos en el artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid¹, integran el Plan General al que se refiere el número 1 de este artículo.
4. No existen referencias genéricas a la Ley del Suelo sino a textos legislativos específicos bien Estatales, bien Autonómicos con las siguientes correspondencias:

Suelo, Urbanismo y Ordenación del Territorio.-

LS/07.- Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo del Estado.

LSCM/01.- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con los cambios introducidos por los Art. 10 a 18 de la Ley 3/2007, de 26 de Julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (LMUMGA/07) y por el Art. 10 de la Ley 7/2007, de 26 de Julio, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid (LMFA/2007).

TRLS/1992.- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (únicamente los artículos vigentes: 104.3; 113.2; 124.1 y 124.3; 136.2; 137.5; 138.b); 159.4; 168; 169; 170.1; 183; 204; 210; 211.3; 213; 214; 222; 224; 242.1 y 242.6 y 243.2; 244.2, 244.3 y 244.4; 299; 300; 301; 302; 303; 304; 305; 306; 307; 308; 309; 310; disposición adicional cuarta. 1ª y 3ª, disposición adicional sexta, y disposición transitoria quinta.1.).

Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo (únicamente los Títulos II, III y IV).

¹ En adelante LSCM/01.

TOMO 2

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

REVISIÓN

PLAN GENERAL DE MÓSTOLES (MADRID)

TEXTO REFUNDIDO

RPU.- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (en cuanto no se oponga o contradiga la LSCM/01).

RGU.- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en cuanto no se oponga o contradiga la LSCM/01).

RDU.- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (en cuanto no se oponga o contradiga la LSCM/01).

Orden de 27 de Septiembre de 2001. Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.

Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación de la C.M.

Abastecimiento y Saneamiento.-

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por el Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de Abril.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo, y por Real Decreto 9/2008, de 11 de Enero.

Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento del agua.

Decreto 62/1994, de 16 de junio, por el que se establecen normas complementarias para la caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento de la Comunidad de Madrid (con las modificaciones introducidas en sus anexos por el decreto 57/2005, de 30 de junio (B.O.C.M. 6 de julio de 2005).

Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, Plan Madrid Dpura.

Real Decreto 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Accesibilidad.-

Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los minusválidos.

Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites de dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas.

Ley 23/1998, de 21 de diciembre, sobre el acceso de las personas ciegas o con deficiencia visual usuarias de perro guía al entorno.

Decreto 71/1999, de 20 de mayo, de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad. Reglamento de desarrollo de Régimen Sancionador.

Decreto 13/2007, de 15 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad de las personas con discapacidad para utilización de espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Salud Laboral.-

Real Decreto 486/97, Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Carreteras.-

Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.

Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Ley 3/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Decreto 29/1993, de 11 marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Transportes y Ferrocarriles.-

Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Ley 16/1987, de 30 de julio, de ordenación de los transportes terrestres.

Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de ordenación de los transportes terrestres.

Ley 20/1998, de 27 de noviembre, de ordenación y coordinación de los transportes urbanos de la Comunidad de Madrid.

Medio Ambiente Atmosférico.-

Ley 34/2007, de 15 de Noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de junio, de Protección del Ambiente Atmosférico (únicamente, los Artículos vigentes después de la aprobación de la Ley 34/2007).

Anexo 4 de Resolución de la Comunidad de Madrid 14 octubre 2003, en la nueva redacción dada al mismo por la Resolución de la Comunidad de Madrid de 21 junio 2004, por la que se desarrollan determinados aspectos relativos a la contaminación atmosférica industrial en la Comunidad de Madrid («B.O.C.M.» 8 julio).

Medio Ambiente Acústico.-

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.

Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Real Decreto 1513/2005, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión de ruido ambiental.

Medio Ambiente y Evaluación Ambiental.-

Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.

Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de la Contaminación.

Decreto 509/2007, de 20 de Abril, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

Ley 16/1995, de 4 de mayo, forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de Enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la C.M. por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de Noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental.

Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.

Ley 8/2005, de 26 de Diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Fauna y Flora.-

Ley 2/1991, de 14 de Febrero, de Protección y Conservación de la Flora y la Fauna Silvestres de la Comunidad de Madrid.

Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres y se crea la categoría de Árboles Singulares.

Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Ley 26/2007, de 23 de Octubre, de Responsabilidad Ambiental.

Patrimonio.-

Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Ley 3/2001, de Normas reguladoras del Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Condiciones Técnicas de la Edificación.-

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación de la Comunidad de Madrid.

Ley 2/1999, de 17 de marzo, sobre medidas de calidad de la edificación.

Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Real Decreto 349/1998, de 30 de Diciembre, que regula el Libro del Edificio.

Real Decreto 1027/2007, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Registro de Instalaciones Técnicas en los Edificios.

Real Decreto 1371/2007, de 19 de Octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR. Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y modifica el Decreto 314/2006.

Protección de Incendios.-

Decreto Legislativo 1/2006, de 28 de Septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley por la que se regulan los Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos de la Comunidad de Madrid.

Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Residuos y Contaminación.-

Decreto 83/1999, de 3 de junio, por el que se regulan las actividades de producción y gestión de los residuos biosanitarios y citotóxicos en la Comunidad de Madrid.

Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid.

Acuerdo de 25 de Octubre de 2001, por el que se aprueba el Plan Regional de Actuación en materia de Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid.

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE 18 Enero).

Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.

Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.

Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de Residuos tóxicos y peligrosos.

Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.

Real Decreto 208/2005, de 25 de febrero, sobre aparatos eléctricos y electrónicos y la gestión de sus residuos.

Real Decreto 106/2008, de 1 de Febrero, sobre Pilas y Acumuladores y la Gestión Ambiental de sus Residuos.

Acuerdo de 21 de febrero de 2002, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011 (BOCM 8 Abril).

Orden 2690/2006, de 28 de Julio, que regula la gestión de residuos de construcción y demolición de la Comunidad de Madrid.

Electricidad y Telecomunicaciones.-

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, modificada por la Ley 17/2007, de 4 de Julio.

Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas de la Comunidad de Madrid.

Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

ARTÍCULO I.3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL

La entrada en vigor del Plan General conlleva los siguientes efectos:

Publicidad.- Que comporta el derecho de cualquier persona a consultarlo y a obtener certificaciones o cédulas urbanísticas al respecto. A tal efecto los documentos constitutivos del instrumento de planeamiento estarán a su disposición en las dependencias que el Ayuntamiento determine.

Ejecutividad.- Que supone que el plan, una vez que entra en vigor el mismo día de su publicación, es susceptible de producir todas las consecuencias que le son propias.

Obligatoriedad.- Que implica el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en ejercicio de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, que vinculan tanto a la administración como a los particulares. Consecuencia de dicha obligatoriedad es la nulidad de las reservas de dispensación.

Legitimación de las expropiaciones.- Que conlleva la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación o la imposición de servidumbres. Se entenderán, en todo caso, incluidos los terrenos necesarios para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Los proyectos de obras y servicios públicos y los de construcción y edificación y de uso del suelo, incluidos los de viviendas con protección pública, que formulen en ejecución de sus políticas regionales la Administración de la Comunidad de Madrid y las entidades por ella creadas, de ella dependientes o adscritas a la misma, y sean urgentes o de excepcional interés público, se sujetarán al procedimiento previsto en el Art. 161 de la LSCM/01.

En relación con los planes y proyectos de obras públicas competencia del Estado se estará a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

ARTÍCULO I.4. DOCUMENTACIÓN

1. Documentación vinculante.

Para llevar a cabo el cometido que la Ley otorga al planeamiento general, el Plan General de Móstoles comprende los siguientes documentos:

Real Decreto 424/2005, de 15 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la gestión de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

Orden CTE/1296/2003, de 14 de Mayo, por la que se desarrolla el Registro regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece la protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas.

Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Real Decreto 263/2008, de 22 de Febrero, por el que se establecen medidas de carácter técnico en líneas eléctricas de alta tensión con objeto de proteger la avifauna.

Energías Renovables.-

Recomendación Europea del Consejo de 12 de Julio de 1999 relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).

Plan de Energías Renovables en España 2005-2010.

Real Decreto 661/2007, de 24 de Mayo, que resulta de la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial.

Vías Pecuarias.-

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias del Estado.

Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

ARTÍCULO I.2. ÁMBITO TEMPORAL DEL PLAN

El Plan entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en la forma señalada en el Art. 66 de la LSCM 9/2001 y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del antedicho precepto. El Plan General se revisará cuando concurren alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 68.3 de la LSCM 9/2001, así como en los plazos que en él se señalan y en los supuestos que en él se definen.

2. Documentación no vinculante.
- Constituyen esta documentación todo el conjunto de esquemas y documentos escritos o gráficos que se incluyen en el Plan para mejor centrar los objetivos perseguidos con la ordenación, y la imagen final propuesta. Así como anexos normativos de carácter subsidiario en ausencia de normativa específica u ordenanza municipal.

ARTÍCULO 1.5. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

ARTÍCULO 1.5.1. REVISIÓN

Se entenderá por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios que exijan la reconsideración global y la formulación completa del documento.

Tendrán siempre la consideración de revisión las alteraciones que afecten a la coherencia conjunta de la ordenación de escala municipal y en todo caso las que varíen la clasificación del suelo o disminuyan los espacios libres públicos. Las alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado cuando sea necesaria su adaptación a la ordenación del territorio (Art. 68.4 LSCM/01).

La revisión supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.

Serán señales de alarma para la revisión, o supuesto y circunstancias que la justifiquen serán las siguientes:

1. Cuando una actuación supramunicipal pueda desequilibrar la estructura urbana que subyace al modelo territorial.
2. Cuando cambios tecnológicos obliguen a reconsiderar la estructura productiva del municipio.
3. Cuando la estructura de uso previsto para la ciudad no responda a los requerimientos de los ciudadanos.

La revisión, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 68.3 de la LSCM/01 podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal cuya ordenación sea susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónomas.

Conforme a lo establecido en el Art. 39 de la LS/2007, dan lugar a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de la alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

- a) Documentos escritos.
- Memoria.- En la que se recoge la información relevante para la adopción del modelo territorial definido, así como el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones. Asimismo se explicita la estrategia seguida para la ordenación de las diferentes clases de suelo. Todo ello a la luz de la evaluación ambiental que se incluye en documento específico. Incluye un Estudio de viabilidad, en el que se justifica la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado y su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económica y financiera pública y privadas del Término Municipal.
- Normas Urbanísticas.- Que regulan las construcciones, obras, usos y actividades en cada clase y categoría de suelo. En el Suelo Urbano estas Normas tienen el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo. Divididas en Particulares y Generales, las segundas tienen carácter subsidiario respecto a legislaciones o reglamentaciones supramunicipales de obligado cumplimiento, así como respecto a ordenanzas municipales que, en aplicación de competencias otorgadas por la legislación de Régimen Local, puedan regular actividades o servicios.
- Normas de Gestión.- Que incluye la estrategia de gestión diseñada por el Plan General y la descripción de los diferentes ámbitos de actuación sistemática.
- Informe de Análisis Ambiental.
- Catálogo de Bienes Protegidos.- El catálogo identifica los terrenos y edificios sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico así como los mercedores de protección en atención a sus valores, incorporando, por remisión, el régimen de protección a que están sujetos los primeros y estableciendo el aplicable a los segundos para su preservación.
- b) Documentos gráficos.
- Planos de Información.- Que informan de la situación de la realidad en el momento de iniciarse la revisión.
- Planos de Ordenación.- Que reflejan gráficamente las propuestas y determinaciones del Plan General conteniendo los recintos de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, la clasificación y calificación del suelo y las redes de zonas verdes, equipamientos, servicios e infraestructuras y vivienda pública.
- Planos derivados de la legislación ambiental.
- Planos Síntesis.- Que reflejan la estructura general del territorio y el modelo de desarrollo propuesto.

ARTÍCULO 1.5.2. MODIFICACIÓN DEL PLAN

1. Se entenderá por modificación toda alteración del contenido del Plan que no sea subsumible en el Art. 68 LSCM 9/2001 ó en el Art. 1.5.1. de estas Normas y que, por lo tanto, no implica la adopción de un modelo territorial distinto ni incide sustancialmente en la ordenación.
2. Las propuestas de modificación a iniciativa del Ayuntamiento, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la Ordenación General.
3. No podrá iniciarse la tramitación de una modificación antes de transcurrido un año de la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General o de su última revisión, ni después de expirado el plazo fijado en cualquier forma para su revisión.

ARTÍCULO 1.5.3. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

- a) Determinaciones estructurantes.- Especificadas en el Art. 35.2 LSCM/01, son aquellas de alcance municipal mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Se explicitan en las Normas Urbanísticas Particulares para cada clase y categoría de suelo.
- b) Determinaciones pomenorizadas.- Las determinaciones pomenorizadas habrán de desarrollarse, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan. Especificadas en el Art. 35.3 LSCM/01, son aquellas de alcance local que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan observando el procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pomenorizada establecida por los Planes Generales llevadas a cabo por los Planes Parciales, de Reforma Interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el Artículo 57.f) (Art. 67.1 LSCM/01, redacción dada por la Ley 7/2007).

ARTÍCULO 1.6. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

1. Las determinaciones de este Plan vinculan a la Administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que corresponden a los distintos departamentos ministeriales, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones de este Plan, sin perjuicio de las competencias que la legislación atribuye a las distintas administraciones.

2. El Ayuntamiento podrá ocupar temporalmente los terrenos para usos o edificaciones de carácter provisional, que estén en desacuerdo con el Plan, cuando no dificulten la ejecución del mismo y esté justificada dicha ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio. Esta autorización se entiende sin perjuicio de la titularidad del terreno o, en su caso, de las medidas de obligado cumplimiento que pueda adoptar la Administración de acuerdo con la Legislación vigente.

ARTÍCULO 1.7. OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PLAN

1. La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establece la legislación urbanística.
2. Como excepción al principio general que declara obligatoria la estricta observancia de los planes y el ajuste a las determinaciones del planeamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar en precario, a pesar de que no se acomoden al Plan, usos u obras de indubitado carácter provisional, siempre y cuando se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos (Art. 153.1.º, 151.1.d) y 20.1. LSCM/01):
 - 1º. Que se trate de usos y obras justificadas de carácter provisional.
 - 2º. Que no supongan obstáculo o dificultad para la ejecución del Plan General o del planeamiento subordinado que, en desarrollo del mismo, se apruebe.
 - 3º. Que se acepte expresamente la condición de que, cuando así lo acordare el Ayuntamiento, la obra habrá de ser demolida sin derecho a percibir indemnización alguna.

Todo ello a parte del deber de inscribir en el Registro de la Propiedad la autorización con la aceptación expresa de las indicadas condiciones por parte del autorizado. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, serán de cuenta del autorizado.

Las actuaciones que puedan derivarse de la aplicación de este artículo en lo que afecte a las edificaciones con antigüedad superior a 100 años estarán sometidas a lo dispuesto en la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid que establece en su Disposición Adicional 2ª que les será de aplicación el régimen de protección previsto para los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de Madrid. Las normas específicas de protección sobre los bienes inmuebles se recogen en el Capítulo IV de dicha Ley.

ARTÍCULO 1.8. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN BIENES PROTEGIDOS

Cualquier proyecto o intervención en los Bienes Protegidos, previa licencia municipal y si procede autorización del organismo competente, se redactará o ejecutará de acuerdo con su grado de protección, el tipo de obra permitida a realizar y las Normas de Protección dispuestas en el catálogo de bienes protegidos.

Además, para las edificaciones con antigüedad superior a 100 años se aplicarán los criterios de intervención fijados en el Art. 32 de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la C.M.

Asimismo, para estas edificaciones se tendrá en cuenta que:

- Será preceptivo informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Patrimonio Histórico (tal y como se establece en el Artículo 25 de la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en concordancia con lo dispuesto en el Art. 24 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español) para cualquier declaración de Ruina.
- El deber de conservación no cesará con la declaración de ruina de los mismos.
- Sólo de manera excepcional, y nunca sin previa firmeza de la declaración de ruina, se podrá autorizar, mediante resolución de la Consejería de las Artes, la demolición.
- En el expediente que a tal efecto se tramite, será preceptivo un informe del Consejo Regional del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y se dará audiencia al Ayuntamiento de Móstoles.
- No podrá demolerse ningún inmueble protegido por la legislación en materia de patrimonio histórico en el que la declaración de ruina sea consecuencia del incumplimiento de los deberes de conservación por parte de sus obligados, exceptuando los casos en que pueda existir peligro para la seguridad de las personas. Los actos de demolición que hubieran de realizar no excederán los estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, debiéndose prever en su caso la reposición de los elementos retirados.
- La Dirección General de Patrimonio Histórico o el Ayuntamiento de Móstoles podrá ordenar la suspensión inmediata de las obras de demolición siempre que se aprecie la concurrencia de algunos de los valores a que hace mención el Artículo 1 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español.
- Si de la aplicación de los criterios de protección se dedujesen vinculaciones o limitaciones singulares, el propietario podrá transferir la edificabilidad no materializable a otras parcelas del mismo área homogénea.

ARTÍCULO 1.9. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL

Las Normas y documentos gráficos de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad de este Plan expresados en el capítulo de la Memoria correspondiente. A este respecto deberá entenderse que prevalecerán:

1. Las determinaciones de la Norma Urbanística Particular sobre las de la Norma Urbanística General, siendo de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en las Ordenanzas Generales y Normas Urbanísticas específicas para aquellos aspectos o temas que no se regulen en las Normas Particulares.
2. Las determinaciones de la Norma específica sobre la Norma Particular sobre cuadros resúmenes, resúmenes introductorios, etc.
3. Las determinaciones escritas o acotadas sobre los resultados de mediciones efectuadas sobre planos sin acotar.
4. Las determinaciones del plano que regule el tema específico de que se trate frente a las del resto de los planos.
5. Las determinaciones del plano de menor escala frente a las del de mayor escala.
6. Los resultados de la medición superficial sobre el terreno, manteniendo el perímetro, sobre los datos superficiales incluidos en el Plan.

Cuando aun utilizando los anteriores criterios de interpretación, se mantuvieran las dudas o imprecisiones prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

ARTÍCULO 1.10. PARCELAS INEDIFICABLES

ARTÍCULO 1.10.1 DEFINICIÓN

- 1) Se considerará parcela no edificable la que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente. Las partes de solar interiores serán inedificables siempre que no tengan acceso desde el exterior
- 2) Además de las indicadas en el apartado anterior, se considerarán inedificables:
 - a) Las porciones excedentes de la alineación oficial.
 - b) Las parcelas cuyo fondo máximo medido normalmente a la fachada sea menor de cinco metros.

- c) Aquellas que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la Norma Particular correspondiente.
 - d) Las que originen en la parcela contigua una parte como las que se definen en b) (hasta la citada profundidad) y en c).
- Las parcelas definidas en b) y c) serán edificables si las contiguas estuviesen edificadas conforme a Ordenanza y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificables.
- e) Las parcelas o parte de parcelas interiores que no tengan acceso desde el exterior o desde el patio interior salvo que lo permita la Norma Particular.

Además de en los casos señalados en otros artículos de estas normas, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción:

- a) Cuando entre los linderos laterales de un solar y una alineación se formen ángulos ≤ 35 grados, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes si, previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares (ver figura I-1).
- b) Cuando se origine en la parcela contigua una parte con fondo inferior a 5 metros y/o un frente inferior al mínimo establecido en la Norma Particular correspondiente, excepto cuando las contiguas estuviesen edificadas y su antigüedad fuese inferior a 50 años.

ARTÍCULO I.10.2. DESTINO DE LAS PARCELAS INEDIFICABLES

1. En las parcelas inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.
2. Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder licencia de nueva planta, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicita construir. En caso de que alguna de ellas sea inedificable, instará a los propietarios a regularizar voluntariamente las parcelas o a llevar a cabo una reparcelación voluntaria. Cuando no exista acuerdo entre las partes, conforme a la legislación vigente, impondrá la reparcelación o normalización de fincas.

ARTÍCULO I.11. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN O DE ORDENANZA OBRAS REALIZABLES

ARTÍCULO I.11.1. FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resultaren disconformes con el mismo en lo que se refiere a alineaciones (salvo en los casos en que las nuevas alineaciones lo sean exclusivamente para los edificios de nueva planta) calificación del suelo (uso) y/o clasificación, quedan calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, así como las modificaciones sustanciales de la distribución interior, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble. A estos efectos, se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta. En lo que respecta a usos sólo se autorizan los permitidos en la Ordenanza y siempre que su instalación no requiera obras de las relacionadas anteriormente como prohibidas.

Cuando en la Norma Particular correspondiente se especifique que las alineaciones se señalan para edificios de nueva planta, podrán realizarse obras de consolidación y reparación exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble cualquiera que sea su coste, pero nunca obras que supongan aumento de volumen. No existirá mas limitaciones de uso que las que se deriven de la misma.

ARTÍCULO I.11.2. FUERA DE ORDENANZA

Se entiende que un edificio está fuera de Ordenanza cuando alguno de sus parámetros incumple lo dispuesto en la Ordenanza que regula la edificación en la zona en que se ubica (ocupación, altura máxima, altura libre de plantas, retranqueos), pero cumple las determinaciones básicas del Plan General que a estos efectos son:

- Alineaciones
- Calificación (uso)
- Clasificación (clase de suelo).

Se autorizan todas aquellas obras que no impliquen aumento de volumen o superficie construida y cuyo coste sea inferior al 70% del que supondrían las obras de nueva planta. Dicho coste se calculará aplicando la fórmula $V_a = V_r \cdot C_d \cdot C_u$.

Siendo:

V_r : El valor de reposición calculado según los costes que para el momento de la solicitud de licencia se consideren normales en el sector de la construcción.

C_d : Coeficiente de depreciación por edad de la edificación calculado según la siguiente formula:

$$C_d = 1-0,25 (\log X-1)^2$$

Siendo:

X = número de años y en todo caso 10 < X < 300.

C_u : Coeficiente de depreciación de uso, función del estado de conservación del edificio, con los siguientes valores:

Bueno	1,00
Regular	0,95
Malo	0,70
Pésimo	0,55

ARTÍCULO I.11.3. SOLAR INSUFICIENTEMENTE EDIFICADO

Con independencia de las excepciones previstas en la Ordenanza fiscal se entiende que un solar se encuentra insuficientemente edificado cuando el volumen construido y la ocupación por la edificación fuera inferior al 70% de la permitida en el Plan. Pudiéndose admitir el incumplimiento de una de las condiciones si la otra alcanzara el 100%.

ARTÍCULO I.11.4. EDIFICACIONES SIN LICENCIA, LEGALIZABLES

Aquellas edificaciones existentes construidas sin licencia de obra que con las nuevas determinaciones del Plan General son susceptibles de legalización, deberán solicitar la licencia de obras correspondiente, en cuya tasa el Ayuntamiento repercutirá una cuantía no superior a nueve veces el importe de la tasa de licencia para sufragar los gastos de urbanización que la incorporación de las actividades que se legalizan producen en el entorno en que se sitúan.

Si el uso o actividad a legalizar está sujeto a alguno de los procedimientos previstos en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la C.M. o cualquiera otra de aplicación, será preceptivo el cumplimiento de las prescripciones establecidas en la misma.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ARTÍCULO II.1. FACULTADES DE LA ACTIVIDAD DE GARANTÍA DE LA EFECTIVIDAD DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

La potestad de garantía del cumplimiento del régimen urbanístico comprende las siguientes facultades:

- a) Asegurar que el suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones se utilicen de acuerdo con la ordenación urbanística y, en todo caso, con el interés general y la función social de la propiedad.
- b) Afectar el aumento del valor originado por el proceso urbanístico al cumplimiento de los deberes de la propiedad del suelo.
- c) Asegurar el cumplimiento efectivo y pleno de los deberes legales inherentes a la propiedad del suelo con independencia del régimen de la gestión de la ejecución del planeamiento.
- d) Garantizar la efectividad del principio de distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los propietarios de suelo.
- e) Hacer efectiva la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística.

ARTÍCULO II.2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO II.2.1. CLASIFICACIÓN

El Plan General de Móstoles, en su función de ordenación integral del territorio, divide los suelos que integran el término municipal en las siguientes clases de suelo, en función del grado de urbanización, de sus características intrínsecas y del papel en el proceso de desarrollo urbano necesario para la consecución del modelo territorial previsto:

- a) Suelo Urbano.- Delimitado conforme a lo previsto en el Artículo 14 de la LSCM/01

Dentro de esta clase de suelo se distinguen las siguientes categorías:

- a.1.) Suelo Urbano Consolidado (SUC).- Integrado por los solares, así como las parcelas que por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento puedan adquirir la condición de solar mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación y construcción.

ARTÍCULO II.2.2. CALIFICACIÓN

Se entiende por calificación la subdivisión en zonas de cada clase y categoría de suelo, asignando a cada una de ellas contenido urbanístico hasta llegar, en su caso, a determinar en cada parcela el uso, aprovechamiento y régimen edificatorio, mediante las Normas Urbanísticas (suelos urbanos y urbanizables) o regulando usos y actividades para garantizar un desarrollo equilibrado, integral y sostenible conforme a las características del espacio rural y preservar los valores que justifiquen la protección (Suelos No Urbanizables de Protección).

ARTÍCULO II.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Conforme a lo establecido en los Art. 11 y 12, del Capítulo I del Título I de la LSCM/01 los derechos y deberes generales del derecho de propiedad del suelo con independencia de la clase de éste son:

1. DERECHOS

Las facultades reales y actuales de uso, disfrute y explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles ni contradictorios con la legislación administrativa que sea de aplicación y, en particular, de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

2. DEBERES

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, levantando, en su caso, las cargas impuestas por ésta.
- b) Conservar y mantener el suelo natural y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para minimizar riesgos de erosión o incendio, o que afecten a la seguridad o salud pública, o que puedan producir daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental. Este deber incluye, asimismo, el de usar y explotar el suelo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar emisiones ilegítimas en bienes de terceros.
- c) Realizar las reforestaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, minimizar los procesos erosivos, impedir la contaminación indebida del suelo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y en los planes y programas aprobados conforme a la misma.

a.2.) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).- Integrado por la restante superficie de Suelo Urbano.

En suelo urbano consolidado cuando los terrenos tengan ya la condición de solar o sean idóneos para la adquisición de ésta, el cumplimiento de los deberes de urbanización y, en su caso, de cesión, así como la edificación, podrán realizarse, a solicitud del propietario, sin necesidad de la previa inclusión de los terrenos correspondientes en una unidad de ejecución. En esta categoría de suelo también el Plan General podrá incluir piezas concretas de suelo urbano consolidado en ámbitos de ordenación singular -Art. 37.1. Párr. 3º en relación con el Art. 42.6.e)-, en tales supuestos, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones aisladas (AOS) -Art. 79.3.b)-.

En el Suelo Urbano No Consolidado se actuará de forma sistemática, siendo necesaria la redacción y tramitación de un Plan Parcial o la finalización de un proceso ya iniciado en la vigencia del Plan anterior.

b) Suelo Urbanizable.- Suelo susceptible de desarrollo urbano por cuanto sus características no exigen una especial protección.

Se distinguen las siguientes categorías primarias:

b.1.) Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).- Aquel que por su ubicación en el territorio debe ser urbanizado por cuanto esa urbanización se requiere para la consolidación del modelo territorial previsto por el Plan General, razón por la cual dicho documento delimita los ámbitos de los sectores que deben ser desarrollados con un Plan Parcial.

b.2.) Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS).- Aquel cuya urbanización no se considera necesaria para la consolidación del modelo territorial.

c) Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP).- Aquel suelo que, o bien está sometido a algún régimen especial de protección con la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales o, en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

O bien, aquel que el Plan General, en base al estudio ambiental, considera necesario proteger por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por sus valores ecológicos, agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

- d) Respetar las limitaciones que deriven de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- f) Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de restauración o mejora ambiental que sean necesarios.
- g) Respetar las limitaciones que para la utilización urbanística del suelo supone la determinación de superficies mínimas y características de unidades aptas para la edificación.
- h) Conservar las edificaciones, las construcciones y las instalaciones existentes de modo que cumplan en todo momento los requerimientos mínimos exigibles para la autorización de su uso, procediendo a las obras y los trabajos de mantenimiento, reparación, saneamiento y, en su caso, rehabilitación. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.
- i) Solicitar y obtener en la forma dispuesta en la presente Ley las autorizaciones administrativas preceptivas para cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

En concreto, de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 17, 18 y 19 Capítulo III, Arts. 21 y 22 Capítulo IV y Art. 28 Capítulo V del Título I de la LSCM 9/01, los deberes y derechos comprendidos en el contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable de protección, además de los generales (Arts. 11 y 12 de la LSCM 9/01), son los siguientes:

ARTÍCULO II.3.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. DERECHOS

- Edificar el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el Planeamiento.
- Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.

2. DEBERES
- Ceder a título gratuito la superficie destinada a vial y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela y si ello no fuera posible al pago de la cuota de urbanización que corresponda.
 - Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
 - Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
 - Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
 - Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.

ARTÍCULO II.3.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. DERECHOS

- Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
- Instar a la delimitación del correspondiente ámbito de actuación y al señalamiento del sistema de ejecución.
- Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en la LS 9/01, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

2. DEBERES

- Llevar a cabo la actividad de ejecución, salvo en los casos en que deba realizarse por un sistema público de ejecución.
- Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
- Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la LSCM/01 y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

- Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

- Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

- Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

ARTÍCULO II.3.3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado tendrán los mismos derechos y deberes establecidos para el Suelo Urbano No Consolidado.

ARTÍCULO II.3.4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

1. Derechos.

Hasta tanto no se apruebe una iniciativa de sectorización y el correspondiente cambio en la categoría del suelo el contenido del derecho de propiedad en esta categoría de suelo comprende, teniendo en cuenta su localización y superficie así como las características del modelo territorial, además de los generales, los siguientes:

- a) Los atribuidos en el Suelo no Urbanizable de Protección, incluido el derecho a solicitar y, en su caso, ejecutar en sus terrenos, previa calificación urbanística, las obras, construcciones y edificaciones e implantar los usos y las actividades autorizables de acuerdo con la LSCM/01 en esa clase de suelo, y sus modificaciones por la LMFA/07 y la LMUMGA/07.
- b) Promover la sectorización de sus terrenos, formulando a tal efecto el correspondiente Plan de Sectorización, cuya aprobación supondrá la adscripción de los mismos al régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado (Art. 22.1. a) de la LSCM/01).
- c) Solicitar y, en su caso, ejecutar en sus terrenos, previa calificación urbanística, infraestructuras que sean necesarias para:

- A-. La ejecución y el mantenimiento de obras.
- B-. La prestación de servicios relacionados con:

- El transporte por cualquier medio de personas y mercancías.
- La potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas.
- La generación, el transporte y la distribución de energía.
- Las telecomunicaciones.
- La recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.

2. Deberes.

a) Hasta tanto no se apruebe una iniciativa de sectorización y el correspondiente cambio en la categoría del suelo el contenido de los deberes de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende los siguientes:

- I. Los establecidos para el suelo no urbanizable de protección.
- II. El de solicitar y obtener la aprobación o autorización que corresponda para la realización de las actuaciones a que se refieren el punto anterior (Punto 1. “Derechos de los propietarios de suelo” de este artículo).
- III. El pago del canon municipal que proceda por la realización de actos legitimados por Proyecto de Actuación Especial.

En el caso de que se apruebe el Plan de Sectorización, los propios del suelo urbanizable sectorizado y los asumidos en la propuesta de compromisos, así como, en todo caso, los de ejecutar y ceder a las Administraciones públicas que corresponda las obras exteriores al sector necesarias para la debida conexión de éste con las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales, desde la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

ARTÍCULO II.3.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

1. Derechos.

En el Suelo No Urbanizable de Protección los derechos de la propiedad comprenden, además de los generales, previstos en la LSCM/01 (Art. 28), los siguientes:

- a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones, compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo. Esta facultad comprende sólo los trabajos y las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos o, en todo caso, no prohibidos por las ordenaciones territorial y urbanística, debiendo ejecutarse en los términos de éstas y con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administración aplicable por razón de la materia.
- b) La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por la LSCM/01 mediante calificación urbanística.

2. Deberes.

En el Suelo No Urbanizable de Protección los deberes de la propiedad comprenden, además de los generales, previstos en la LSCM/01, los siguientes:

- a) Los que establezcan la legislación sectorial y las ordenaciones territoriales y urbanísticas, en función de las condiciones que el planeamiento fije para realizar las intervenciones y los usos permitidos.
- b) Los que voluntariamente asuma el propietario para la realización de usos e intervenciones opcionales compatibles con el específico régimen de protección a que estén sometidos los terrenos.

3. Consecuencias del deterioro provocado.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran 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 30 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

TÍTULO III. DETERMINACIONES GENERALES DE VOLUMEN

ARTÍCULO III.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN

Estas determinaciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto especifique el Plan y no eximen del cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones y normativas de rango superior así como tampoco de las emanadas de la Administración Central o Regional para cada actividad o uso concreto.

ARTÍCULO III.2. ALTURAS.

ARTÍCULO III.2.1. MEDICIÓN DE ALTURAS

- 1) Para la medición de alturas la Norma establece el número de plantas, la altura máxima de la edificación y la altura mínima de la planta baja y de las plantas de pisos.
 - 2) Cuando las Normas señalan la altura por número de plantas y por distancia vertical deberán respetarse ambas cosas.
 - 3) Cuando se exceptúan de la limitación de altura los elementos del sistema productivo que requieren mayor altura se entienden, instalaciones tales como puentes grúa, maquinaria, almacenaje... etc. en toda o en parte de la nave.
 - 4) Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada por el acerado hasta el plano inferior del forjado de cubierta o del techo de la última planta, según determine la Norma Particular correspondiente a la zona.
 - 5) Sobre esta altura, en cubierta plana, sólo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de altura de ambos exceda un metro y sesenta centímetros (1,60 m.) sobre el total de la fijada.
 - 6) Si la cubierta es inclinada la pendiente máxima será del 30º y la cumbre del tejado no se elevará más de tres cuarenta metros sobre la parte superior del forjado de piso de la buhardilla o desván. Esta condición deberá cumplirse en todas las fachadas tanto exteriores como interiores, salvo indicación en contrario en la Norma Particular (ver figura III-1).
- Salvo en vivienda unifamiliar, si la cubierta es plana deberá mancomunarse y tener acceso desde zonas comunes del edificio, prohibiéndose expresamente el acceso desde los locales o viviendas de las plantas inferiores.

- 7) Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida (ver figura III-2). En el caso de sótanos las condiciones de alturas máximas deberán cumplirse en el punto medio del tramo.
- Quando el edificio tenga frente a varias calles, se efectuará la división citada primero en el frente de mayor longitud, permitiéndose una oscilación de sesenta centímetros (0,60 m.) en el frente contiguo a lo largo de una longitud igual al fondo edificado en el primero para resolver los encuentros en esquina.
- Quando la rasante del terreno originase diferencias mayores de 1,20 m. deberá banquearse la edificación en tantos escalones como fuera necesario para no superar dicha diferencia.
- 8) Construcciones por encima de la altura.
- Por encima de la altura máxima establecida en las Normas Particulares, sólo se permiten los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos, antenas para uso exclusivo del edificio, chimeneas y paneles solares, integrando todo ello dentro de la estructura estética del edificio. Se permiten asimismo piscinas, instalaciones deportivas comunitarias, jardines y zonas estanciales.
- 9) Para uso de vivienda la altura libre mínima será de 2,60 m y la máxima de 4,00 m. Para usos distintos al de vivienda la altura libre de local en bruto, será de 3,00 m. cuando se sitúen en plantas superiores a la baja y 3,50 m. cuando lo hagan en planta baja, la altura máxima será de 4,50 m. Se exceptúan los usos administrativos o asimilables a éstos que sean compatibles con el uso de vivienda que cumplirán las condiciones de altura de éstas. En las edificaciones construidas al amparo de la normativa anterior la altura libre en planta baja, a efectos de autorización de nuevos usos no residenciales, será la establecida en las normas específicas para la actividad que se pretenda ejercer y, cuando ésta no esté específicamente regulada, será de 2,50 m. como mínimo.
- 10) La relación entre número de plantas y altura medida hasta la parte inferior del forjado de la última planta, salvo indicación en contrario en la Norma Particular de cada zona, será la siguiente:
- | | | | |
|------------|----------|------------|----------|
| 1 planta: | 4,50 m. | 6 plantas: | 21,50 m. |
| 2 plantas: | 8,00 m. | 7 plantas: | 24,75 m. |
| 3 plantas: | 11,50 m. | 8 plantas: | 28,00 m. |
| 4 plantas: | 15,00 m. | 9 plantas: | 32,25 m. |
| 5 plantas: | 18,25 m. | | |
- En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, etc.

- ARTÍCULO III.2.2. EDIFICIOS CON FACHADAS A CALLES OPUESTAS EN MANZANA CERRADA SIN PATIO DE MANZANA**
- Se regulan en este artículo los edificios con fachada a calles opuestas, que no formen esquinas, en el supuesto de que correspondan a estas calles diferente número de plantas o altura total.
- En cada una de las fachadas se tomará la altura que corresponda a la calle. Se trazará una horizontal desde la altura mayor y una línea inclinada a 45º desde la otra. Desde el punto de encuentro de ambas líneas, o desde el punto correspondiente a la mitad del ancho entre fachadas (si éste se sitúase a menor distancia que aquél respecto a la fachada de mayor altura) se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente al edificio más bajo, que limitará el fondo correspondiente a la edificación de mayor altura. El fondo mínimo garantizado será 16 m. o la mitad de la manzana si fuera inferior (ver figura III-3).
- Será de aplicación el mismo criterio para definir la profundidad correspondiente a la edificación en mayor altura aunque el edificio no llegue hasta la calle de menor altura.
- Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado respecto al punto medio de las fachadas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuera necesario para definir el fondo.
- En los casos comprendidos en este apartado, en los que resulten paramentos verticales vistos, se tratarán como fachada.
- ARTÍCULO III.2.3. MOVIMIENTO DE TIERRAS DENTRO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**
- Para actuaciones en parcelas exentas, se entenderá como rasante teórica del terreno aquella línea de unión de las rasantes de aceras opuestas, tomada en el punto medio de los linderos a vía pública o privada y a la calle o espacio público o privado trasero más próximo. En caso de parcelas de gran tamaño y/o con un desnivel transversal superior 1,20 m. deberán tomarse perfiles de referencia cada 20 m. o cada vez que se supere esta cantidad, debiendo adaptarse la edificación a todos ellos.
- En caso de parcelas con fuerte desnivel transversal y/o longitudinal, se permite un relleno de 1 m. como máximo medio en este punto medio del lindero, con un límite en cualquier vértice de 1,50 m., en cualquier caso la altura total del cerramiento no superará los 2,00 m. por encima de la rasante teórica o la acera incluyendo en esta cuantía los rellenos amparados en este artículo.
- En caso de precisar desmonte, se limita a 2,50 m. en cualquier punto de los linderos.

ARTÍCULO III.2.5. ALTURAS EN EDIFICACIÓN ABIERTA

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto, salvo disposición en contrario de la Norma Particular. Serán de aplicación los márgenes señalados en el artículo III.2.1.6.

ARTÍCULO III.2.6. ALTURA EN PATIO DE MANZANA Y DE PARCELA

- Salvo indicación en contrario en las Normas Particulares, la altura del edificio en su fachada al patio de manzana será la misma que corresponda a la fachada principal.
- La altura a los patios de parcela se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones que ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

ARTÍCULO III.2.7. ALTURA EN SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

En sótanos y semisótanos no se permiten las viviendas aunque sí servicios de las mismas como trastero, bodega, lavandería, instalaciones... etc., debiendo en todo caso tener ventilación y una altura libre no inferior a 2,20 m. en caso de garaje aparcamiento.

Asimismo se permiten garajes, aseos y almacenes de los locales comerciales o de otras actividades ubicadas en el edificio así como cualquier uso admitido en las Normas de Protección CTE-DB-SI y subsiguientes en cuyo caso la altura será la especificada en las normas legales específicas del uso concreto no siendo inferior en ningún caso a 2,30 m.

Los sótanos cuyo nivel de suelo se encuentre a una cota de -6,00 m. bajo rasante no podrán dedicarse a ninguna actividad que implique la estancia permanente de personas salvo la de garaje-aparcamiento y recintos destinados a ubicar cuartos de instalaciones del edificio y cualquier uso admitido en las Normas de Protección CTE-DB-SI y subsiguientes (entre ellos trasteros en primero y segundo sótanos).

Para aparcamientos y similares se respetará la altura libre mínima de dos metros veinte centímetros, libres de cualquier descuelgue de instalaciones sin perjuicio de que pueda exigirse una mayor altura por normas reguladoras de uso específico.

ARTÍCULO III.2.8. ALTURAS EN ENTREPLANTAS

- En las plantas bajas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 por 100 de la superficie total, ni manifestarse en fachada.

En caso de aparecer muros de contención de más de 1,00 m. de altura deberá ejecutarse con muro de hormigón armado, incluyéndose el mismo en el proyecto como elemento estructural

En cualquier caso deberá reflejarse en el proyecto el drenaje y la recogida de aguas necesarias.

En actuaciones obligadas o que se ciñan a la alineación de calle, será esta línea la que marque los niveles de implantación de los edificios con las limitaciones fijadas en las Normas. En estas condiciones, se comprobarán los niveles de planta baja y altura máxima en el punto medio de fachadas o viviendas a calle de acceso y en el punto medio de los forjados en las secciones.

En situaciones con topografía compleja, se admite cierta discrecionalidad por parte de los técnicos informantes siempre que se justifique la necesidad.

ARTÍCULO III.2.4. RASANTES DIFERENTES ENTRE ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES

Cuando las rasantes correspondientes a las dos alineaciones opuestas o contiguas de una misma edificación fueran diferentes, se estará a lo siguiente:

1) Fachadas contiguas.

Se estará a lo dispuesto en el punto 6) del artículo III.2.1.

2) Fachadas opuestas.

a) Si se trata de dos alineaciones exteriores o si la diferencia de cotas es igual o menor de 0,60 m., se tomará la cota más alta a efecto de medición de alturas. Si la diferencia fuera mayor deberá adaptarse la edificación hasta dicho margen (ver figura III-4).

b) Si se trata de alineación exterior e interior, se medirá siempre sobre la alineación exterior, en cualquier caso no se permitirá rebajar la cota inicial del patio para ganar una planta hacia el interior del mismo, con excepción de las destinadas a aparcamiento (ver figura III-5).

c) En caso de garajes-aparcamientos autorizados en sótano, cuando las rasantes de las diferentes fachadas de la edificación fueran tales que no pudiera resolverse funcionalmente el uso autorizado, previo Estudio de Detalle, podrán plantearse soluciones arquitectónicas que viabilicen funcionalmente la instalación y garanticen la calidad estética y ambiental de la construcción y su conservación, aun cuando en partes de edificación que sobresalgan de la rasante más baja tuvieran alturas superiores a los señalados en párrafos anteriores. Esta posibilidad se admite también en edificio de uso exclusivo aparcamiento.

- La altura libre, por arriba y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 m. en edificios de viviendas; 2,50 m. en edificios industriales y de oficinas. En caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.
 - La existencia de entreplantas no supondrá en ningún caso incremento de la altura total permitida.
 - No se considera entreplanta las estanterías para almacenamiento.
- ARTÍCULO III.2.9. ÁTICOS**
- Los áticos se considerarán como plantas retranqueadas a todos los efectos, salvo indicación en contrario de la Norma Particular.
- ARTÍCULO III.3. EDIFICABILIDAD**
- ARTÍCULO III.3.1. ÁREAS HOMOGÉNEAS**
- El Plan General divide todo el Suelo Urbano en Áreas Homogéneas, respecto a las cuales se establecen las condiciones estructurantes de ordenación.
- Cuando en el interior de una de estas Áreas existen Suelos Urbanos No Consolidados se delimitan ámbitos de actuación y, cuando se incluya piezas concretas de Suelo Urbano Consolidado que requieran de ordenación singular -Art. 37.1. Párr. 3º en relación con el Art. 42.6.e)- se delimitarán ámbitos de ordenación singular y la ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante actuaciones aisladas (AOS) -Art. 79.3.b)-.
- De acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 37 y 39 de la LSCM/01 se fija el coeficiente de edificabilidad, tanto real como previsto por el Plan justificando en caso de que el previsto sea superior al que resulte de la ordenación del Plan General revisado, el cumplimiento del estándar de redes locales $30 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ de cualquier uso.
- ARTÍCULO III.3.2. ZONAS**
- El Plan General delimita en el Suelo Urbano las correspondientes zonas de ordenanza, en forma que sobre todas las parcelas en ellas incluidas se aplica la misma Norma Particular o, lo que es lo mismo, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.
- En Suelo Urbano Consolidado incluido en Actuaciones Aisladas de Ordenación Singular el Plan General fija la edificabilidad total con un diseño singular, debiendo repartirse en el correspondiente proyecto de parcelación entre las diferentes parcelas iniciales y situarse en las parcelas resultantes de la ordenación propuesta. La edificabilidad patrimonializable será la
- resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad especificado en las fichas del AOS, materializable en los usos y porcentajes por ella admitidos.
- El Plan General podrá localizar en las AOS, en forma de excedente de aprovechamiento, el correspondiente a los suelos calificados de redes públicas cuya forma de obtención fuera la ocupación directa.
- ARTÍCULO III.3.3. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE**
- En Suelo Urbano No Consolidado el 90% de la edificabilidad del Área Homogénea expresada en el uso predominante por metro cuadrado de suelo. Eventualmente el ámbito puede constituir una única área homogénea
- En Suelo Urbanizable el 90% del aprovechamiento unitario del Área de Reparto expresado en el uso global del sector.
- En Suelo Urbano Consolidado de actuación aislada el aprovechamiento patrimonializable, materializable en los usos y porcentajes admitidos en la misma, es el 100% de la edificabilidad resultante de aplicar las determinaciones de la Ordenanza.
- En el Suelo Urbano en Ámbitos de Ordenación Singular el aprovechamiento patrimonializable será el especificado en la ficha de cada uno de ellos.
- ARTÍCULO III.3.4. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD**
1. Condiciones Generales:
- Cálculo.-** La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida de todas las plantas (incluidas las entreplantas), salvo las situadas bajo rasante cuando se destinen a usos de dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, trasteros o servicios e instalaciones del edificio y las azoteas y terrazas de la última planta no cubiertas, salvo indicación en contrario de la Norma Particular. Se descontarán los huecos de ascensor, instalaciones de superficie mayor de $0,5 \text{ m}^2$, los ojos de escaleras y un hueco o tramo de escaleras en edificios de más de dos plantas y aquella superficie de altura libre inferior a $1,80 \text{ m}$. bajo la losa de la escalera en edificios de dos plantas o más. No computarán edificabilidad las zonas con altura inferior a $2,20 \text{ m}$. en todas sus partes que resulten inutilizables para cualquier otro uso, las cubriciones de piscinas con sistemas desmontables, el sobreañcho de los cerramientos originado por el empleo de técnicas, soluciones o materiales encaminadas al ahorro energético o al empleo de energías alternativas y, en las zonas de pequeña industria en suelo urbano las instalaciones, almacenes y servicios situados en entreplantas así como los usos complementarios asimismo situados en entreplantas sin que en ningún caso la edificabilidad real supere la resultante de aplicar un coeficiente de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la parcela neta.

2. Condiciones Particulares:

Vuelos.- En la medición de la superficie computable han de incluirse también los cuerpos volados abiertos que computarán el 50% siempre que superen los 2,5 ó 3 m² o, tengan un vuelo superior a 0,6 hacia el espacio interior de la manzana y los vuelos cerrados que computarán el 100%. No se computarán las azoteas aun cuando fueran transitables.

Porches.- Computarán al 50% los porches abiertos y el 100% los cerrados por más de dos lados. En plantas diáfnas de edificaciones existentes se podrán autorizar sin cómputo de aprovechamiento la instalación de trasteros y zonas comunes de la edificación siempre que se respeten los pasos necesarios para mantener la estructura de comunicaciones peatonales derivada de la estructura urbana, y no se produzcan barreras de más de 100 m. de longitud. Todo ello en procesos simultáneos de rehabilitación de la edificación y los espacios libres ligados a la misma.

Espacios bajo cubierta.- Los espacios bajo cubierta inclinada (buhardillas/desvanes) computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,80 m. siempre que estén iluminados o sean susceptibles de iluminación y se destinen a usos distintos de usos comunes de la finca (salas de recreo, trasteros comunitarios, gimnasios), instalaciones o trasteros privativos sin conexión directa con la vivienda. Asimismo los espacios bajo escalera computarán como superficie edificada a partir de una altura libre de 1,80 m. Se exceptúan los espacios bajo cubierta de las viviendas unifamiliares que no computarán siempre que la inclinación de la misma sea inferior a 25°.

Soportales.- Los soportales (que tendrán un fondo mínimo de tres metros y altura mínima de 4,50 m.) y la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y sin cerramiento no computará como superficie construida siempre que así fuera previsto en algún documento de planeamiento (Plan General, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle). Con ocasión de procesos de rehabilitación de la edificación se permitirán, sin cómputo de edificabilidad, destinar soportales a usos comunitarios.

Tendederos.- No serán computables siempre que su superficie no sea superior a 4,00 m².

Servicios del edificio.- No computarán superficie edificable:

- Las construcciones permitidas por encima de la altura, según lo dispuesto en el Artículo III.2.1.
- Los cuartos de instalaciones, de servicio y de usos comunitarios en edificios de vivienda en cualquier situación sobre o bajo rasante siempre que se justifique su necesidad.
- En edificios industriales los almacenes y cuartos de servicio e instalaciones situados en planta bajo rasante.

- Se consideran cuartos de servicios e instalaciones además de los obvios, los de centralización de contadores y/o acometidas, los cuartos de basuras, cuartos de bicicletas, control de accesos y seguridad y una sala de reuniones de la Comunidad con superficie máxima de 16 m², con aseo (3 m²).

3. Edificios con rasante diferente a fachada opuesta.- En el cómputo de superficie edificable se unirán las rasantes del terreno (en cada planta) con un plano, se trazará una paralela a la misma a un altura de 1,00 m. El punto de corte de esta última línea con la parte inferior del forjado del techo de la planta de que se trate, señalan el límite a partir del cual, y hasta la fachada computará como superficie construida (ver figura III-6).

A efectos de rasante no se tendrán en cuenta rellenos cuya desaparición no afecte sustancialmente a la funcionalidad de la edificación.

4. Las superficies computables a efectos de edificabilidad en caso de viviendas calificadas serán las especificadas en la normativa aplicable a las mismas, actuando las determinaciones anteriores como subsidiarias.

ARTÍCULO III.4. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD EN ZONAS INDUSTRIALES

En las zonas industriales el Plan General señala la edificabilidad en m² de uso característico industrial. Cuando se admiten otros usos con coeficiente de homogeneización diferente (coeficientes incluidos en el área homogénea en que se sitúa la zona), la edificabilidad será la resultante de aplicar dicho coeficiente a la indicada en la ordenanza teniendo en cuenta que no podrá superar en ningún caso a la establecida en la misma, de forma que un uso con coeficiente inferior a la unidad no podrá dar lugar a una edificabilidad superior y sólo podrá homogeneizarse si se tratara de uno compartido con otro de coeficiente superior a la unidad que pudiera compensar el exceso para no sobrepasar la edificabilidad de la ordenanza.

ARTÍCULO III.5. OCUPACIÓN DEL SUELO

- 1.- La ocupación del suelo se regula independientemente sobre y bajo rasante.
- 2.- Cuando se fijen retranqueos de edificación y en edificios aislados o agrupados en hileras de uso residencial unifamiliar y productivo, el área ocupable sobre y bajo rasante es la misma debiendo cumplir ambas el coeficiente fijado en la ordenanza particular.
- 3.- Los espacios libres de edificación sólo pueden ocuparse con rampas y viales de circulación de acceso a aparcamientos, zonas libres de parcela que podrán adosarse al lindero, y piscinas. Manteniendo un retranqueo de dos metros se permiten construcciones auxiliares abiertas de ocupación ocasional tales como cenadores, pérgolas, soportes de jardinería, carpas desmontables, o fijas tales como soportes e instalaciones de energía solar, etc. asimilables a mobiliario con un límite de superficie del 8% de la superficie de la parcela y una altura máxima de 3,00 m.

4.- Cuando se determine un área de movimiento de la edificación, en edificios agrupados por manzana o bloque abierto, se admite que las plantas bajo rasante excedan de la misma siempre que su contacto con parcelas colindantes y vías públicas cumplan las condiciones establecidas para el movimiento de tierras.

Deberán tenerse en cuenta, en cualquier caso, los pasos necesarios para la accesibilidad de vehículos de incendios.

ARTÍCULO III.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SALIENTES, CUERPOS VOLADOS DE EDIFICACIÓN Y ENTRANTES

1. Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto arquitectónico aprobado por el Ayuntamiento previo Estudio de Detalle, o previsto en el Plan General.
2. En viviendas multifamiliares las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con ésta un ángulo de 45°. Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60 m., a una altura máxima de la rasante de 3,6 metros (ver figura III-7).
3. Salvo indicación en contrario de la Ordenanza Particular, tanto en las calles como en los patios de manzana o exteriores de parcela se permitirán vuelos abiertos con una anchura máxima de 0,4 m. y nunca mayor que 1/10 del ancho de la calle a que dé frente la edificación o la del patio, en la dirección en que se mide el vuelo o en cualquier otra si fuera menor. Asimismo se permitirán viales cerrados con las mismas dimensiones siempre que en el estudio comparativo de inserción del edificio en el continuo edificado colindante, se demuestre su idoneidad.
4. A los efectos establecidos en los apartados anteriores, se considera vuelo cerrado aquel cuyos paramentos lateral o frontal superan la altura de barandillas.
5. Por causa justificada (ruido, soleamiento y similares) se puede permitir el cerramiento de terrazas y balcones posteriores al PG de 1985 sin incorporar el espacio a la vivienda (sin demoler el muro), con proyecto conjunto y acuerdo de la comunidad de propietarios, sin computar su superficie.

TÍTULO IV. DETERMINACIONES GENERALES FUNCIONALES

ARTÍCULO IV.1. LUZ Y VENTILACIÓN.

En edificios de uso residencial toda pieza habitable (dormitorios, cocinas y salones) tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a la establecida en el vigente CTE o norma que lo sustituya. En el resto de los usos se estará a lo dispuesto en las Condiciones Específicas de Uso o por similitud con lo previsto en el CTE (ver figura IV-1).

ARTÍCULO IV.2. PORTAL/ACCESOS

El portal tendrá una dimensión mínima tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 1,80 m. de diámetro, excepto en viviendas de una y dos plantas en que no se explicitan limitaciones. Dicha dimensión se entenderá también como mínima hasta el ascensor si lo hubiere. Cuando la instalación del mismo fuera obligatoria el acceso desde la calle será a pie plano, pudiendo preverse rampas de las autorizadas para minusválidos.

El hueco de entrada, excepto en viviendas de una y dos plantas, no tendrá menos de 1,20 m. de luz.

Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el número o números que le correspondan, de la vía en la que esté situado, perfectamente visible durante el día y la noche.

ARTÍCULO IV.3. DIMENSIONES DE LOS PATIOS INTERIORES

1. Los patios de edificaciones de uso residencial cumplirán con las condiciones de superficie y dimensiones que a continuación se especifican, que tienen carácter subsidiario de las indicadas en el CTE:

Siendo H la altura total del patio en metros:

- Patios a los que den dormitorios y salones: Ø mínimo, 0,30 de H y superficie mínima, H²/8.
- Patios a los que sólo den cocinas: Ø mínimo, 0,20 de H y superficie mínima, H²/10.
- Patios a los que no den ni dormitorios ni cocinas: Ø mínimo, 0,20 de H y superficie mínima, H²/20. A estos patios pueden ventilar escaleras siempre que justifiquen el cumplimiento de las condiciones exigidas por la CTE-DB-HS y su superficie cumpla lo dispuesto en el párrafo siguiente.

En cualquier caso el Ø mínimo será de 3 m. y la superficie mínima de 12 m² salvo en viviendas unifamiliares de una planta en que los mínimos se reducen a 2 m. de diámetro para luces rectas y 8 m² la superficie.

- En los patios de ventilación la superficie mínima será de 1,00 m² y sólo servirá a baños y aseos.
2. A efectos de disposiciones sobre patios, en el número de plantas se computará el bajo únicamente cuando es para vivienda. Se computará en cualquier caso el ático y cualquier construcción situada dentro del área de influencia señalada en la figura IV-2, que tenga una dimensión dentro de dicha zona, medida en horizontal, superior a dos metros y medio o mayor del 30% del lado del patio.
3. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género. No obstante, se podrán ubicar en dichos patios ascensores y escaleras de emergencia, cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera, requiriendo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales. Deberá quedar una distancia para luces rectas de al menos 2 m. y 0,60 m. de distancia oblicua entre el hueco y el cajón del ascensor. Justificadamente podrán admitirse distancias inferiores.
4. Para determinar la superficie mínima de los patios en función de la altura se determinará ésta teniendo en cuenta el número de plantas que den a este patio. En caso de que la altura calculada de acuerdo con la figura IV-3 sea un número fraccionario, se acudirá a la inmediata superior, siendo A, B, C, D la altura de cada lado del patio en el punto más desfavorable.
5. Los patios situados entre medianeras de los edificios, cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia, esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento y, en todo caso, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más bajo pudiendo llegar hasta los 3 m. con un cerramiento diáfano. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo excederá en un metro a la rasante del patio más alto.
6. No se consentirá cubrir los patios de parcela aun cuando lo autorizara la ordenanza particular cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación de piezas habitables.
7. Toda edificación deberá dejar un patio de parcela al fondo del solar con un ancho mínimo de 3 m., en caso de que se pretenda tener luz y ventilación en el muro posterior y no exista patio de manzana. Si existiere patio de manzana y la propiedad del mismo no correspondiera a la parcela que precisa la luz y ventilación, bastará con que el ancho mínimo del patio sea de 2 m.

8. Los edificios de nueva planta localizarán su patio teniendo en cuenta los existentes en las edificaciones colindantes de forma que se consigan las dimensiones más amplias posibles.
9. Los patios de parcela no podrán adscribirse a ninguna vivienda y tendrán acceso independiente desde zonas comunes del edificio.

ARTÍCULO IV.4. PATIOS DE MANZANA

1. En tipologías con alineación a fachada, un patio interior se considera patio de manzana a efectos de las determinaciones sobre altura y vuelo cuando se pueda inscribir en él un círculo de 16 m. de diámetro como mínimo. En el resto de los casos de entenderá que se trata de patio de parcela.
2. Toda edificación deberá dejar un patio de parcela al fondo del solar con un ancho mínimo de 3 m., en caso de que se pretenda tener luz y ventilación en el muro posterior.
3. Si el patio o espacio libre interior de manzana fuera inedificable no se permiten cerramientos de altura superior a 2,50 m. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.
4. Si el patio o espacio interior de manzana fuera edificable con una planta, cuya altura máxima será la de la planta baja de las edificaciones que lo conforman, la parte superior de la misma podrá ser utilizada como terraza de la vivienda de planta 1ª o como espacio libre común del edificio. No podrá en ningún caso subdividirse con paramentos opacos ni con altura superior a 2,00 m. No podrá habilitarse para su uso el suelo distante de la vivienda frontal menos de la anchura de un patio interior de acuerdo con lo especificado en el artículo IV.3.

ARTÍCULO IV.5. PATIOS ABIERTOS

Los patios abiertos a fachadas y los que comuniquen a la calle con el patio de manzana, tendrán un ancho mínimo de 6 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho. (Ver figura IV-4).

En edificación abierta se permite con un ancho igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho, se admitirán patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 metros. Cuando a dicho patio dieran tendedores y/o terrazas voladas, las dimensiones del patio se medirán entre los bordes exteriores de los forjados de dichos vuelos.

En ningún caso se admitirán tendedores abiertos a fachadas.

ARTÍCULO IV.9. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, de la que se indican los textos principales:

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Decreto 71/1999 de 2º de mayo, de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad.
- Ley 13/1982 de 7 de abril de Integración social de los minusválidos.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites de dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas.
- Ley 23/1998, de 21 de diciembre, sobre el acceso de las personas ciegas o con deficiencia visual usuarias de perro guía al entorno.
- Decreto 138/98 de 23 de Julio que modifica parcialmente la Ley 8/1993 de 22 de Junio.
- Real Decreto 507/2007, de 20 de Abril, de Condiciones Básicas de Accesibilidad de la persona con discapacidad para utilización de espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Decreto 13/2007, de 15 de Marzo, Reglamento Técnico de desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Decreto Legislativo 1/2006, de 28 de Septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley que regula los Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos de la Comunidad de Madrid.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de personas se salvaran mediante rampa ésta tendrá la anchura del elemento de paso a que corresponda con una pendiente no superior al 8%. Si se trata de rampas auxiliares de escalera su anchura podrá reducirse hasta los 80 cm.

ARTÍCULO IV.10. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones y las existentes, que se reformen o rehabiliten, deberán cumplir las prestaciones mínimas previstas en el RD 314/2006, de 17 de Marzo, (CTE) o Norma que lo sustituya. En Establecimientos Industriales, se cumplirán las prescripciones del Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales o Norma que lo sustituya.

ARTÍCULO IV.11. PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO

Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o Norma que lo sustituya.

Cuando a los patios den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias el fondo podrá admitir hasta el doble del ancho del hueco.

ARTÍCULO IV.6. RETRANQUEOS

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que ésta no sea obligatoria, no dejen medianerías al descubierto, adosándose cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes o cualquier otro tratamiento autorizado previamente. Se excluye de la prohibición de retranqueos en alineaciones obligatorias los que se deriven de ritmos compositivos siempre que se mantenga visualmente la alineación.

ARTÍCULO IV.7. PATIO INGLÉS

Los patios por debajo de rasante no podrán justificar un aumento de volumen edificable y en cualquier caso deberán resolver los problemas de drenaje del terreno y de acceso de vehículos, si los hubiere, sin dificultar el tráfico de la vía pública, así como las zonas en contacto con las edificaciones y/o parcelas colindantes. En ningún caso podrá disminuir el espacio de retranqueo por debajo de 3,00 m.

Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Norma establece para patios abiertos. Estarán dotados de cerramientos, barandillas, o protecciones adecuadas.

ARTÍCULO IV.8. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LA ESCALERA

Las determinaciones indicadas en el Código Técnico de la Edificación o Norma que lo sustituya.

Ventilación e iluminación

En las edificaciones de hasta 4 plantas las escaleras podrán tener ventilación e iluminación central, mediante lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m. de diámetro. La altura máxima de evacuación será de 10 m.

En edificios de más de cinco plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando sea comercial y pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm².

TÍTULO V. DETERMINACIONES GENERALES DE SERVICIOS E INSTALACIONES

ARTÍCULO V.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN

Todas estas determinaciones tienen carácter subsidiario y complementario de las Ordenanzas Municipales específicas (Contaminación Acústica, Protección de incendios, Medio Ambiente, basuras... etc.).

ARTÍCULO V.2. CERTIFICADO DE FIN DE OBRAS

Cuando la obra requiera la realización de proyecto firmado por técnico competente, se deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en los artículos siguientes, de acuerdo a lo establecido en la Ley 38/1999, de 17 de marzo, de Ordenación de la Edificación (BOE 6/9/99) y en la Ley 2/1999, de 5 de noviembre, de Medidas para la Calidad de la edificación (BOCM 29/3/99).

ARTÍCULO V.3. ABASTECIMIENTO Y DOTACIÓN DE AGUA E INSTALACIONES DE FONTANERÍA

ARTÍCULO V.3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas de Abastecimiento de Agua de la Empresa Suministradora y Código Técnico de la Edificación.

ARTÍCULO V.3.2. DOTACIÓN DE AGUA E INSTALACIONES DE FONTANERÍA

Deberá cumplirse lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

No se podrá otorgar licencia para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal, de la Empresa Suministradora u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera del suministro municipal, o de Empresa Suministradora legalmente autorizada, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las prestaciones previstas en el vigente CTE o Norma que lo sustituya.

ARTÍCULO V.4. DESAGÜE DE PLUVIALES

Se estará a lo dispuesto en el DB-HS del CTE.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, las aguas de lluvia deberán conducirse bajo las aceras hasta la cuneta.

No obstante lo anterior, se podrán autorizar sistemas de recuperación de aguas de lluvia para riego y usos domésticos no alimentarios.

ARTÍCULO V.5. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid (BOCM 23 Octubre). Asimismo por lo dispuesto en el DB-HS del Código Técnico de la Edificación o Norma que lo sustituya.

En suelos donde no exista red de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbedores, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma particular correspondiente.

Para poder verter aguas residuales a los pozos absorbedores, por sistema de depuración intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas, a más de la autorización de vertido prevista en la Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas:

- Materiales decantables (medidos al cabo de dos horas): 30 mg/l.
- No se desprenderán olores pútridos o amoniacales antes y después de 7 días de incubación a 30°C.
- DBO: No excederá de 10 mg/l. tras cinco días de incubación a 20°C (determinado en el agua que sobrenada).
- PH comprendido entre 6 y 9.

La autorización de vertidos a las aguas continentales de cuencas intercomunitarias de las actividades incluidas en el anejo 1 de la Ley 16/2002 de prevención y control integrados de la contaminación se incluirá en la autorización ambiental integrada regulada en la mencionada Ley, a cuyos efectos el pronunciamiento del organismo de cuenca sobre el otorgamiento de dicha autorización se sustituirá por los informes vinculantes regulados en la citada Ley y en su normativa de desarrollo.

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los límites establecidos en la ordenanza de contaminación acústica.

Los locales de nueva construcción situados en planta baja de edificios de uso característico residencial deberán disponer de conducto de evacuación de humos de diámetro 300 mm. hasta una altura de cornisa de 12 m. y de diámetro 400 mm. para alturas mayores.

Los conductos de evacuación de humos cumplirán las normas de protección de incendios en vigor en el momento de su instalación no admitiéndose tramos horizontales que atraviesen sectores de incendios diferentes a los del local de que se trate.

El punto de emisión estará situado a una altura mínima de 1 m. sobre la cubierta del edificio y estará como mínimo a 15 m. de cualquier hueco situado en el mismo nivel. (Figura V-1).

Asimismo el radio esférico desde el punto de emisión del conducto de evacuación de humos a huecos de fachada habitables próximos situados por debajo de dicho punto será como mínimo de 5 m.

Todos los locales dispondrán de un conducto exclusivo de ventilación que cumplirá las mismas características y condiciones especificadas para los anteriores y diámetro mínimo o sección equivalente de 200 mm. El punto de emisión estará situado a una altura de 1 m. sobre la cubierta del edificio no existiendo huecos en el mismo nivel a menos de 10 m. y radio esférico de 5 m. (Figura V-2).

ARTÍCULO V.7. EVACUACIÓN DE RESIDUOS

1. Deberá cumplirse lo dispuesto en Código Técnico de la Edificación CTE (DB-HS) y subsidiariamente lo siguiente:

Toda edificación cuya actividad produzca residuos sólidos dispondrá de un local de superficie útil mayor de 1,5 m² hasta 2.000 m² de superficie construida del edificio al que da servicio y 0,5 m² por cada 500 m² o fracción superior a 100 m² por encima de los 2.000 m² citados anteriormente. Su ventilación no podrá realizarse a través de las chimeneas de ventilación de los cuartos de baño, cocina y escaleras.

2. Se respetarán las determinaciones de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente de este Plan General.

ARTÍCULO V.8. INSTALACIONES DE ENERGÍA

Cumplirán las condiciones incluidas en las Normas específicas de la instalación de que se trate.

1. Instalaciones de electricidad.- Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general cuando ésta exista, bien por medio de fuentes de generación propias. Los contadores se instalarán en cuartos comunes.

Para aguas residuales industriales la edificación dispondrá de arqueta de separación de grasas y control de efluentes y el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente. Cumplirán lo dispuesto en la vigente Ley 10/1993 de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento de la Comunidad de Madrid -con las modificaciones introducidas en sus anexos por el decreto 57/2005, de 30 de junio (B.O.C.M. 6 de julio de 2005-, y el Decreto 62/1994, de 16 de junio, por el que se establecen normas complementarias para la caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes, a su juicio, así lo aconsejasen.

Se permitirá la realización de sistemas de desagüe separativos que posibilite la reutilización de las "aguas grises" (procedentes de lavabos y duchas) para el funcionamiento de los inodoros y riego de jardines, siempre que presenten el estudio técnico competente.

En todo caso, deberá respetarse lo establecido en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Plan General.

ARTÍCULO V.6. EVACUACIÓN DE HUMOS

Se estará a lo establecido por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, por las ordenanzas municipales específicas y por la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Plan General. Asimismo deberán cumplirse el Código Técnico de la Edificación (DB-HS) y con carácter subsidiario las siguientes:

La evacuación de humos deberá ser independiente para viviendas y para otros usos individuales o colectivos.

Las chimeneas deberán cumplir las condiciones especificadas en la normativa vigente de protección de incendios.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, salvo para calderas estancas de gas natural que deberán integrarse positivamente en la edificación y situarse a una altura mínima de 3,20 m. de la rasante y a una distancia de 1 m. de huecos de otras viviendas.

Todas las cocinas deberán contar con salida de humos independiente, además de los conductos de ventilación forzada que deban preverse.

En las ventilaciones naturales o de condensación, tipo shunt, los conductos de los servicios deben ser independientes de los de las cocinas y otros usos.

ARTÍCULO V.9. SERVICIOS TELEFÓNICOS Y DE TELECOMUNICACIÓN

Todos los edificios de nueva construcción, y de uso distinto al de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas y de telecomunicación, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio concreto. Se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (BOE 14 Mayo).

ARTÍCULO V.10. SERVICIOS POSTALES

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

ARTÍCULO V.11. INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético. (Los servicios técnicos municipales en edificios de uso distinto al de vivienda o en edificios de vivienda cuando exista inviabilidad técnica o derroche energético, podrán eximir justificadamente de la instalación de la calefacción exigiendo en todo caso la previsión de soluciones con aparatos móviles o similares.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Se cumplirá la normativa sobre la materia vigente en el momento de su instalación, el Real Decreto 1027/2007, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE), tomando en consideración las prescripciones de ahorro energético previstas en el vigente CTE.

ARTÍCULO V.12. INSTALACIÓN DE ACONDICIONAMIENTO DE AIRE Y VENTILACIÓN

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza municipal específica estableciendo con carácter subsidiario las siguientes determinaciones:
En locales:

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

2. Instalaciones de puesta a tierra.- En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberá cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de B.T. o Norma que lo sustituya.

3. Instalaciones de gas.- Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal, por la normativa de la Comunidad Autónoma de Madrid, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible. En instalaciones colectivas, los contadores se instalarán en cuartos comunes.

4. Instalaciones de combustibles líquidos.- Cuando la fuente de energía utilizada sea los derivados del petróleo, se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o normas que las sustituyan.

5. Instalaciones de combustibles sólidos.- Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, deberán sustituir la instalación por otra que utilice combustibles de menor grado de contaminación en un plazo máximo de 2 años a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas. No se autorizan nuevas instalaciones que utilicen carbón o leña como combustible.

6. Cuartos de calderas y contadores.- Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.

7. Instalaciones de energía solar.- Las edificaciones de nueva planta deberán prever, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar bastante para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio, en los términos y condiciones previstas en el vigente Código Técnico de la Edificación, o Norma que lo sustituya. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental. En cualquier caso deberán cumplir la normativa sectorial específica.

8. Transformadores.- Se construirán en subterráneo siempre que el alcantarillado del lugar lo permita. En los casos en que la escasa profundidad del mismo lo impidiese se construirán en superficie debiendo estar integrados compositivamente con la edificación. No se autorizan bajo viviendas o en contacto con ellas ni bajo locales habitables.

No se autorizarán segregaciones de parcela inferiores a la mínima con destino a transformadores, debiendo resolverse el problema de su ubicación mediante servidumbre de uso a favor de la compañía suministradora ligada al efectivo funcionamiento del servicio.

- 12.- Cuando el punto de emisión de aire, se sitúe frente a otra fachada que a su vez disponga de huecos para ventilación e iluminación de zonas habitables, la distancia del punto de emisión a los citados huecos será como mínimo de 3,50 m. Para caudales de aire inferiores a $1 \text{ m}^3/\text{seg.}$ y de 5,00 m. para caudales superiores.

ARTÍCULO V.13. INSTALACIONES DE AGUA

Será de aplicación lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (DB-SH 4) o Norma que lo sustituya y Orden 1307/2002.

1. En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.
2. Se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y la Orden 1307/2002 o aquella otra Norma que lo sustituya.
3. Todo edificio residencial, industrial, rotacional o de uso terciario habrá de tener acometidas individualizadas a la red de abastecimiento, sujeta a las correspondientes autorizaciones administrativas.
4. Queda prohibido realizar conexiones a la cometida de otro usuario o permitir que otro usuario haga conexiones a la propia. Todos los propietarios de los inmuebles y/o usuarios del servicio de agua deben colaborar en el mantenimiento de sus acometidas y redes interiores de distribución en buen estado de conservación y protegidas de su deterioro.
5. Fomento del uso de recursos hídricos alternativos al planeamiento urbanístico
 - a) Con carácter general, los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán medidas para la utilización de recursos hídricos alternativos, estableciendo sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia en los edificios, en vías urbanas y aparcamientos y en campos y pistas deportivas.
 - b) Asimismo, todos los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo deberán recoger las instalaciones necesarias para abastecerse de la red municipal de reutilización de aguas en los usos previstos en apartado, y en caso contrario, contendrán una justificación técnica y/o económica que motive la falta de incorporación al suministro de esta red.

- 1.- Los edificios de nueva planta deberán incluir preinstalación de aire acondicionado.
- 2.- No se permiten equipos fuera de la alineación de fachada, salvo que formen parte de una solución conjunta acorde con las características estéticas del edificio a juicio justificado de los servicios técnicos municipales.
- 3.- No se autorizan equipos refrigerados por agua, salvo que se instalen los preceptivos sistemas de recuperación y se adopten las medidas para prevenir enfermedades infecciosas.
- 4.- Se autorizan equipos ubicados en patios apoyados en el suelo o la pared a nivel de planta baja siempre que su nivel de emisión sonora no supere los 55 dBA y cumpliendo el resto de las condiciones que se indican en los puntos siguientes.
- 5.- Los equipos cuya potencia térmica nominal sea superior a 10 Kw en cualquiera de sus formas (frío o calor) deberán contar para su instalación con informe favorable de evaluación ambiental según la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la C.M.
- 6.- La instalación de unidades exteriores y la evacuación de aire de los sistemas condensados por aire en edificios de nueva construcción, se localizarán obligatoriamente en la cubierta del edificio. Para edificios, locales y establecimientos construidos con anterioridad a estas NN.UU. siempre que se justifique la inviabilidad técnica de cumplir lo anterior, se cumplirán las prescripciones siguientes:
- 7.- Cuando la evacuación de aire se realice a fachada se efectuará siempre por rejillas situadas a una altura mínima de la acera o vía pública de 2,50 m.
- 8.- Las unidades condensadoras se instalarán en el interior del local o establecimiento salvo en vivienda en las que podrá localizarse en terrazas o vanos verticales con solución estética unitaria para toda la fachada, nunca adosadas a fachada.
- 9.- El nivel de ruido producido por el flujo del aire en el punto de emisión o de toma, no superará en ningún caso los límites máximos permitidos por la Ordenanza o Normativa reguladora que estuviera vigente medidos a 1,50 m. sobre la acera o pavimento sobre el que éste ubique el citado flujo.
- 10.- En todo caso la distancia a huecos de fachada situados en la proyección vertical y horizontal del punto de emisión será como mínimo la resultante dada por la expresión siguiente: $D \geq 0,5 Q$ siendo:

D = distancia en metros.
Q = caudal de aire a evacuar en $\text{m}^3/\text{h.}$
- 11.- Para caudales superiores a $5 \text{ m}^3/\text{h.}$ se dispondrán puntos de emisión separados entre sí una distancia mínima de 3 m.

- b) Los grifos habrán de estar equipados con dispositivos economizadores de agua de modo que, para una presión de 2,5 Kg./cm², el caudal máximo suministrado sea de 6 litros/minuto. En ningún caso el caudal aportado por los grifos podrá ser superior a 10 litros/minuto.
- c) Las duchas incluirán obligatoriamente economizadores de chorro o similares y un sistema de reducción de caudal de modo que, para una presión de 2,5 Kg./cm², el caudal máximo suministrado sea de 10 litros/minuto.
- d) En los inodoros, el mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas será tal que permita consumir un volumen máximo de 6 litros por descarga y dispondrá de un dispositivo de interrupción de la misma o de un sistema doble de pulsación.

6.3. Dispositivos de eficiencia en otras edificaciones

- a) En los edificios de oficinas, hoteles y otros edificios de uso público será obligatoria la instalación de temporizadores en los grifos o bien de griferías electrónicas en las que la apertura y cierre se realiza mediante sensores de presencia que permitan limitar el volumen de descarga a un litro.
- b) Las duchas de estos edificios deberán disponer de griferías termostáticas de funcionamiento temporizado.
- c) Los inodoros deberán estar dotados de grifería de tiempo de descarga temporizado de tipo fluxor o similar y los urinarios de grifería automática con accionamiento a través de sensor de presencia. En todos los casos se ajustarán los volúmenes de descarga a valores mínimos, pero garantizando siempre el correcto funcionamiento.
- d) En los nuevos inmuebles esta medida tendrá carácter obligatorio y, en los ya existentes, se establece un plazo máximo de un año para el inicio de las adaptaciones.

6.4. Viviendas ya existentes

Para los edificios de viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de la presente ordenanza en los que vaya a hacerse una reforma o rehabilitación, será preceptiva la instalación de los dispositivos indicados en los artículos anteriores para el otorgamiento de la oportuna licencia.

- c) Toda promoción de edificios destinados a actividades económicas, equipamiento o residencial que disponga de zonas ajardinadas de una superficie de 5.000 m² o superior, deberá incorporar, en la fase de proyecto, un estudio de viabilidad de una instalación comunitaria de reutilización, reciclado o aprovechamiento de aguas para riego, que incluya una descripción detallada de las instalaciones y equipos técnicos empleados y los ahorros de agua conseguidos. En relación con dicho estudio y, con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística, el órgano ambiental competente emitirá informe vinculante, en el que estará incluida la valoración de su viabilidad técnica.

- d) La incorporación de un sistema de reciclado de aguas grises o de aprovechamiento de aguas pluviales por parte de cualquier vivienda o comunidad de viviendas deberá realizarse con el informe favorable por parte del órgano municipal con competencia ambiental, previamente a la consecución de la correspondiente licencia urbanística.

- e) En los mencionados estudios de viabilidad se incluirán los caudales a emplear y su sistema de medición junto con una descripción de las instalaciones, materiales, tratamientos y controles necesarios para garantizar la calidad del agua, sin que se vea deteriorada en su almacenamiento y distribución.

6. Medidas en usos residenciales, de oficinas y otros edificios de uso público

6.1. Contadores de agua

- a) Cada vivienda, local, establecimiento o unidad de consumo susceptible de individualización deberá disponer de un contador individual de agua.
- b) Las viviendas y establecimientos o locales ya existentes que sean objeto de obras de reforma, adaptación o rehabilitación se ajustarán a lo especificado en el apartado anterior, disponiendo en todo caso de un plazo máximo de adaptación de tres años a contar desde la entrada en vigor de las presentes NN.UU.

- c) En las nuevas viviendas si disponen de zonas verdes ajardinadas, deberá instalarse un contador de agua que controle el consumo en el riego de sus zonas verdes. Las viviendas ya existentes, con zonas verdes ajardinadas, dispondrán de un plazo máximo de adaptación de tres años a contar desde la entrada en vigor de las presentes NN.UU.

- d) En todas las piscinas se instalará un contador independiente que permita controlar el volumen de agua aportada al vaso, no debiendo incluir ningún otro servicio.

6.2. Instalación de elementos de fontanería para reducción de consumos en nuevas edificaciones

- a) Para todo inmueble de nueva construcción, cualquiera que sea su uso, será obligatoria la instalación de sistemas de fontanería economizadores de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas.

ARTÍCULO V.14. ANTENAS DE TV, RADIO Y NUEVAS TELECOMUNICACIONES

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalarán antenas colectivas de TV y FM. Se estará a lo dispuesto en el R.D. 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (B.O.E. de 14 Mayo), en la Ley 32/2003, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones, en el Real Decreto 1.066/2001, de 28 de Septiembre y en cualquier norma vigente que resulte de aplicación.

ARTÍCULO V.15. APARATOS ELEVADORES

La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirá licencia municipal previa que podrá coincidir con la total del edificio, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción e instalación de dichos aparatos.

1. En la memoria y los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas a que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

2. Todos los ascensores y montacargas reunirán las normas de seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.

La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los Organismos interventores del Estado.

3. Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.

4. El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que cumplan con las condiciones fijadas en el Código Técnico de la Edificación, en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid y en las Ordenanzas Municipales que estuvieran en vigor.

5. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga más de 4 plantas sobre la rasante de la calle en el eje del portal. En todo caso se deberá diseñar el edificio de forma que sea posible la instalación posterior de un ascensor aun cuando no fuera obligatoria.

6. Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y, lo que establezca este Código, el API o norma que los sustituya. Subsidiariamente se tendrá en cuenta que los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de un corredor. Cuando el número de viviendas servidas por un ascensor sea superior a 16 deberá instalarse un segundo ascensor. El Ayuntamiento podrá eximir de este segundo ascensor cuando el número de personas servidas fuera inferior a 48, para calcular dicho número se tendrá en cuenta que un dormitorio simple supone 1 usuario y un dormitorio doble deberá suponer 2 usuarios.

7. Los ascensores instalados en las viviendas funcionarán de día y de noche, este funcionamiento permanente deberá quedar asegurado por parte de los propietarios del inmueble.

8. En edificios destinados a oficinas o comercio pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente. Se considerará que una escalera de 0,60 metros de ancho puede transportar el tráfico de tres ascensores para diez personas y velocidad de 0,60 m./seg.

9. Se cumplirán las medidas que establece la Ley 8/1993 y el Decreto 13/2007, de 15 de Marzo, del Consejo de Gobierno de la C.M., por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas referidas a los ascensores para personas discapacitadas.

10. Se permite la instalación de ascensores en los patios de parcela existente, aunque la dimensión de éste quede reducida y no cumpla los mínimos establecidos en las NN.UU., y sea imposible un emplazamiento diferentes.

Deberá quedar una distancia para luces rectas de al menos 2 m. y 0,60 m. de distancia oblicua entre el hueco y el cajón del ascensor. Siempre que sea posible se instalará una cabina con 1,20 x 0,90 m. de dimensiones interiores, debiendo justificarse su imposibilidad. Excepcional y justificadamente podrán autorizarse distancias menores.

11. Se permite justificada y excepcionalmente la instalación de ascensores al exterior de la planta de la edificación cuando no fuera posible otra solución en el interior de la edificación.

12. Cuando por favorecer la funcionalidad de las edificaciones existentes y evitar el deterioro de la calidad urbana del entorno o cumplir las normas de accesibilidad en edificaciones residenciales que se rehabiliten, sea imprescindible la colocación de ascensores por el exterior de la edificación afectando a la vía pública, deberá tramitarse un Plan Especial que posibilite la desafectación de la superficie a ocupar.

ARTÍCULO V.16. APARCAMIENTOS.

ARTÍCULO V.16.1. NÚMERO NECESARIO

Según el Art. 36.6.c) de la LSCM/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

Sin que suponga incumplimiento de las determinaciones anteriores, los aparcamientos necesarios se calcularán de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales en cada uso concreto y teniendo en cuenta que, conforme permite el artículo 36.6.c) de la LSCM/01 en lo referente a excepciones al cumplimiento del estándar anteriormente citado, el Plan General en zonas en las que las características del soporte viario, de la tipología arquitectónica, o de las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, hacen que puedan suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, autoriza la exención de aparcamientos para comercios, espectáculos y oficinas previa aprobación de la Comisión de Gobierno. Asimismo, el Ayuntamiento excepcionalmente podrá eximir total o parcialmente de la reserva de aparcamientos en la parcela a aquellos solares cuyas condiciones de accesibilidad, dimensiones de manzanas o parcelas existentes lo hagan inviable, económica o funcionalmente. En estos supuestos la dotación de aparcamiento deberá suplirse en otro lugar en un entorno de 500 m. con centro en la parcela de referencia.

Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismo del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores, como, si procede, exteriores con los planos que sean necesarios para definirlos totalmente,

ARTÍCULO V.16.2. APARCAMIENTOS EXTERIORES

1. Los aparcamientos exteriores, en las zonas de ordenanza de manzana cerrada no podrán computarse, a los efectos del cumplimiento de estas Normas.
2. En los restantes casos, se calcularán los aparcamientos adscribibles a cada edificio computando la totalidad de los existentes en la parcela adscrita al edificio.
3. El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación temporal de aparcamientos en solares sin edificar así como aparcamientos permanentes cuando la Norma Particular autorice este uso como exclusivo que podrán adscribirse a parcelas del entorno situadas a una distancia máxima de 200 m. a efectos del cumplimiento de las reservas obligatorias.

ARTÍCULO V.16.3. APARCAMIENTOS INTERIORES

1. Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, entreplantas, sótanos y semisótanos en edificaciones unifamiliares y tan sólo las plantas bajas, sótano y semisótano en edificios multifamiliares, así como se autorizan aparcamientos en superficie en los espacios libres privados, aplicando lo dispuesto en la Ley 2/2005, de 26 de Diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano.

2. Habrá de habilitarse el oportuno acceso peatonal a los aparcamientos a través de la edificación, no obstante si hubiese algún acceso adyacente, podrá utilizarse previa justificación fehaciente de la autorización de su propietario.
3. En el caso de utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, habrá de habilitarse una zona de espera capaz para la permanencia de un coche, estando regulada por semáforo o sistema similar.
4. Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso Garaje-Aparcamiento.
5. Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.
6. En las calles que este Plan General contempla como de uso exclusivo peatonal y si el edificio carece de alguna otra fachada a vía de circulación no serán exigibles aparcamientos.

ARTÍCULO V.16.4. CARGA Y DESCARGA

1. Los proyectos de edificios, de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismo.
2. Será preceptivo destinar una zona interior de carga y descarga (una plaza de carga y descarga para un vehículo de 3.500 Kg. para los primeros 1.000 m2 de superficie aumentando en una plaza más por cada 500 m2 o fracción de superficie comercial útil), en los siguientes casos:
 - 2.1. Hoteles, hospitales, colegios y actividades similares.
 - 2.2. Actividades comerciales e industriales:
 - a) A partir de 600 metros cuadrados de superficie total.
 - b) Actividades situadas en vías principales, si así lo acordase la Corporación.
3. Serán de cuenta del propietario o promotor los gastos que se originen para proteger los pasos sobre conducciones de los accesos, así como los daños que por exceso de carga manioobra indebida se produzcan en la explotación de servicios públicos.
4. Las áreas de carga y descarga podrán computarse para el cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento en las actividades industriales y comerciales.

ARTÍCULO V.16.5. APARCAMIENTOS MUNICIPALES

1. Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las Leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos que por su calificación urbanística se destinen al dominio público uso o servicio público (la expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo o mientras subsista determinada condición).

Se proyectará la expropiación hacia bienes que, por su situación o destino, sean más fácilmente asignables a dichos fines, a juicio del Ayuntamiento, tales como interiores de manzana, solares sin edificar o terrenos ocupados por edificios ruinosos o provisionales.

2. El Ayuntamiento podrá acordar concesiones administrativas, tanto en el subsuelo, como en superficie en terrenos de su pertenencia, con destino a la construcción de aparcamientos con sujeción a la legislación de Régimen Local.

3. También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables, ajustándose a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

4. También en base a lo dispuesto en la Legislación Urbanística podrá formar y aprobar inicialmente Planes Especiales con la finalidad de habilitar aparcamientos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la parcelación de terrenos para el cumplimiento de dichos fines.

5. Cuando en el subsuelo de un espacio libre o zona verde públicos se construya un aparcamiento (en el porcentaje de la superficie admitido en la ordenanza ZU-V.1) este podrá cederse en concesión e, incluso, enajenarse, en este último caso deberá desafectarse el subsuelo tal como se señala en la ordenanza particular correspondiente. De acuerdo con la legislación vigente, con la aprobación del Plan General queda desafectado el subsuelo de los espacios y zonas verdes cuyo subsuelo se califica con uso aparcamiento privado, que se indican en la citada ordenanza particular, pudiendo, mediante Plan Especial ampliar la calificación con dicho uso y destino del subsuelo de otras zonas verdes, de equipamientos o viarias sin que la mera calificación implique la necesaria construcción del aparcamiento ni tampoco su enajenación, pues podría permanecer como propiedad patrimonial del Ayuntamiento.

6. En los espacios libres privados (espacios interbloques) la posibilidad de construcción de aparcamientos subterráneos es transferida al subsuelo desde las edificaciones en que se materializó su aprovechamiento, toda vez que se trata de un servicio complementario de los usos permitidos en los citados edificios, en consecuencia, tan sólo se permite el uso aparcamiento cuando su propiedad corresponda a un conjunto de edificaciones o partes de las mismas con superficie que justifique dicha materialización. En caso contrario no se admite otro uso que el de espacio libre o zona verde, debiendo pasar a propiedad pública o comunitaria para servir de soporte al derecho al aparcamiento que se transfiere, como se ha dicho, desde las edificaciones en que se materializó su aprovechamiento. A estos

efectos el Ayuntamiento, a petición de los afectados, podrá proceder a la expropiación total o tan sólo del subsuelo (teniendo en cuenta que se trata de suelo con el aprovechamiento transferido) con la finalidad de construir el aparcamiento para los afectados que abonarán los costes de expropiación y construcción del mismo.

ARTÍCULO V.16.6. VINCULACIÓN EN LA RESERVA DE ESPACIO PARA APARCAMIENTO

No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos

Cuando las reservas exigidas sean números fraccionarios o decimales, se entenderán como plazas adscribibles al uso de que se trate las correspondientes al número entero inferior. (Por ejemplo, en reserva obligatoria por vivienda de 1,5 plazas, se deberá adscribir a la vivienda 1 plaza, quedando el 0,5 restante libre para su venta desligado de las viviendas del edificio en cuestión).

Para viviendas y locales comerciales, industriales, dotacionales o similares, que se instalen en plantas de edificios existentes que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento, o en aquellos en que la tipología de la parcela no permita su instalación, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se localice en otros edificios, o en aparcamientos privados o públicos en régimen de concesión situados en un radio de acción inferior a 250 metros del local considerado.

La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compra-venta, o contrato de alquiler, que se incorporará a la propia del local, reflejándose en el Registro de la Propiedad la imposibilidad de enajenación de la plaza con independencia de la vivienda o local a la que se encuentra adscrito. Las plazas serán elementos anejos de los pisos o locales correspondientes. Se inscribirán en el folio abierto al piso o local del que sean anejos sin abrir folio independiente. Las anotaciones registrales serán exigibles en la concesión de la licencia de primera ocupación.

Excepcionalmente, cuando no existan aparcamientos susceptibles de adquisición en el entorno citado anteriormente, podrán autorizarse reservas en lugares más alejados e, incluso, eximir de la obligación del aparcamiento. Caso de estar prevista la ejecución de un aparcamiento público, tipo PAR o similar, podrá admitirse compromisos avalados de compra en el mismo de las plazas correspondientes.

A efecto de lo dispuesto en los párrafos anteriores se computará el edificio como un todo, de manera que para los locales a los que posteriormente se les haya de conceder licencia de apertura, se entenderá que tienen cubiertas las exigencias al respecto, cuando las hubiera cumplido el edificio en el que se ubiquen (licencia de primera ocupación).

TÍTULO VI. DETERMINACIONES ESTÉTICAS

ARTÍCULO VI.1. CONDICIONES GENERALES

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.
2. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

ARTÍCULO VI.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS FACHADAS

1. Se tratarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública.
Cuando se trate de edificios contiguos, cuya diferencia de altura sea igual o superior a dos metros, será obligatorio tratar como fachada al paramento que por ello quede visto desde la calle.
2. En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación, en los que por Ordenanza vayan a quedar medianerías al descubierto, visibles desde la calle, los propietarios vendrán obligados al tratamiento de las mismas, bien como fachadas o como simples paramentos pintados o decorados.
3. En sectores con fuerte grado de consolidación la composición de nuevas fachadas deberán armonizar con las ya existentes cuya renovación o modificación no sea previsible a corto o medio plazo, dirigiendo especial atención hacia aquellos elementos compositivos que por su constante utilización puedan ser considerados invariantes arquitectónicos del sector o tramo de calle donde se localice el nuevo inmueble.
4. Para ello se tendrán como puntos de referencia:
 - Los proyectos de las plantas bajas y locales comerciales ajustarán su composición a la fachada del inmueble en el que se ubiquen conservando su estructura, composición, materiales, etc.
 - Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
 - Se prohíben los canalones por fachada salvo que se integren estéticamente en el edificio.

Para los edificios existentes, los parámetros de reserva serán los vigentes en el momento de la concesión de la licencia. Cuando dichos parámetros fuesen inferiores a los del presente Plan General sólo se exigirá la diferencia entre ambos documentos cuando se trate de actividades que supongan cambio de uso característico o se agrupen locales para obtener otros de mayor tamaño.

ARTÍCULO V.16.7. CUBRICIÓN DE APARCAMIENTOS

Los aparcamientos en espacios libres podrán cubrirse con marquesinas que no superen la altura de planta baja. No se autorizan cerramientos en ninguno de los lados de la marquesina (ver figura V-3).

No se permitirá la instalación de marquesinas en zonas de retanqueo como no se deje un pasillo de 3 m. de anchura por el que sea posible acceder con un vehículo de extinción de incendios.

La instalación de este tipo de marquesinas requerirá licencia de obra mayor.

5. Dentro del contexto definido en los párrafos anteriores la composición de las fachadas de los edificios será libre salvo para aquellas calles, manzanas, sectores o plazas incluidas en la relación de edificios o entornos histórico-artísticos, o en los que convenga conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, en cuyo caso será obligatorio ceñirse al mismo, empleando además los materiales y sistemas constructivos que se determinen. Deberán evitarse efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, en todo caso.

6. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.

7. Se podrá denegar la licencia de edificación a los Proyectos que a juicio del Ayuntamiento constituyan un atentado estético o resulten impropios de su emplazamiento.

8. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta.

9. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en sectores consolidados como de nueva ordenación, se tendrá en cuenta como normas de seguridad, lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y las siguientes determinaciones:

- Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de la altura mínima establecida en el Código Técnico de la Edificación o Norma que lo sustituya.
- Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de dimensiones mayores de 12 cm., aberturas a nivel del suelo superiores a 5 cm. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.
- Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica de seguridad o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.
- Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.
- La ubicación de los aparatos en los baños y aseos deben evitar el peligro de caída por huecos exteriores de niños por el efecto escalera de los mismos.

ARTÍCULO VI.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MEDIANERAS

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.

2. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

3. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio -de acuerdo con las presentes Normas- adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianería del nuevo edificio al descubierto, bien porque rebasa el fondo edificado del colindante bien por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse a esta medianería la solución estética de la fachada posterior.

4. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos.

5. Si por las características de un nuevo edificio construido al amparo de las presentes Normas, resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura o bien dispone de patios de lucas adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso se respetarán los huecos de lucas.

6. El Ayuntamiento podrá definir una Norma Particular referente al tratamiento de medianerías que establezca criterios de diseños y estéticos.

ARTÍCULO VI.4. CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. Deberán presentarse con la documentación con la que se solicite licencia, un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

ARTÍCULO VI.5. PROTECCIÓN DEL VIARIO

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

ARTÍCULO VI.6. PROTECCIÓN DE VISUALIZACIÓN

Se protegen con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta predominantemente las visualizaciones interiores del casco. Este supuesto contempla la visualización tanto de elementos concretos (hitos) como de áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendientes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

ARTÍCULO VI.7. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS EXTERIORES PÚBLICOS Y PRIVADOS

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

Los espacios públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si el Plan General define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

ARTÍCULO VI.8. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS

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

ARTÍCULO VI.9. SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas “Condiciones de Protección” y las “Estéticas y Compositivas” en cada caso.

ARTÍCULO VI.10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

ARTÍCULO VI.10.1. ORDENANZA DE CONSERVACIÓN PERIÓDICA DE FACHADAS

El Ayuntamiento redactará una ordenanza de conservación periódica de fachadas que será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejías, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

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

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

ARTÍCULO VI.10.2. ELIMINACIÓN Y ATENUACIÓN DE IMPACTOS

La ordenanza incluirá unas disposiciones que serán aplicables a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

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

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

- Pendiente de cubierta y altura de cumbra.
- Materiales de fachada, cubierta y carpinterías.
- Composición de huecos.

b) Se incentivará la redacción de proyectos unitarios para toda la hilera o grupo de casas continuo, o que responda a ritmos y modulaciones unitarios.

ARTÍCULO VI.12. DETERMINACIONES ESTÉTICAS. ZONAS INDUSTRIALES

Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas, deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que están en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etc. En los casos no especificados se entiende como norma, el buen hacer en construcción.

ARTÍCULO VI.13. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES DOTACIONALES

Los edificios dotacionales deberán estar integrados estéticamente con el entorno en el que se ubiquen debiendo huir de las estandarizaciones desarraigadas de la zona.

Cuando el edificio se sitúe en tramos de manzana cerrada, deberá construirse respetando esta tipología.

Su ubicación en el solar deberá tener en cuenta las necesidades de conformación del espacio urbano procurando constituir fachada al mismo.

Los cerramientos y vallado deberán asimismo proyectarse de conformidad con el espacio urbano exterior que delimitan.

ARTÍCULO VI.14. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS

El ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación, se efectuará predominantemente mediante especies vegetales autóctonas o resistentes de fácil conservación.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana y podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

No se incluye la normativa de aplicación a las edificaciones y espacios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos no se incluyen en las presentes Normas por formar un documento independiente.

ARTÍCULO VI.11. DETERMINACIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

ARTÍCULO VI.11.1. EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES

Cuando se trate de Ordenación de Conjuntos o cuando el edificio que se proyecte se incluya en un espacio urbano que forme una unidad (plazas o similares), se deberá justificar la coherencia del nuevo edificio con el espacio preexistente, el diseño será coherente y concordante en todos los edificios que lo conformen, así como los materiales y colores empleados.

Se tenderá a una modulación de huecos con ritmo fácilmente apreciable por el usuario del espacio público.

En bloques abiertos deberán valorarse con la misma importancia todas las fachadas, no dejando ninguna de ellas con tratamiento de paramento secundario, los cerramientos de tendedores se tratarán de forma que no desvaloricen la estética del espacio urbano que conforman.

En todos los casos los proyectos incluirán el tratamiento de las plantas bajas para el uso a que se destinen de manera que las posteriores instalaciones o similares no rompan la unidad estética del edificio.

ARTÍCULO VI.11.2. EDIFICACIONES UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES DE BAJA ALTURA

Se tenderá a la cubierta inclinada.

La construcción de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera dentro de una misma manzana, cumplirá con alguna de estas condiciones:

a) Aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle que fije:

- Retranqueo frontal y fondo edificable.
- Altura máxima y de pisos.

TÍTULO VII. DETERMINACIONES DE SEGURIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO VII.1. NORMAS GENERALES

1. Los edificios habrán de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad del director facultativo de la obra.
2. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.
3. El frente de la casa o solar en que se realicen obras se cerrará con una valla de protección como se especifica en estas Normas.
4. Los materiales a emplear en las obras no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con los condicionantes que estime convenientes y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.
5. El constructor y en su caso el director facultativo de las obras serán responsables del incumplimiento y de los daños causados por no ajustarse a la Reglamentación de Higiene y Seguridad en el Trabajo y demás disposiciones que regulen la materia, así como a las presentes Normas.
6. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión o por otras conducciones no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el soterramiento o, en su caso, desvío de las mismas en forma reglamentaria.
7. Respecto a los edificios ruinosos será de aplicación la legislación y reglamentación al efecto.
8. Al derribar un edificio se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando toda clase de precauciones. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se tendrá muy en cuenta evitar daños a las propiedades colindantes cuya reparación e indemnización, en todo caso, serían a cargo del que derribe.

ARTÍCULO VII.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

1. La determinación de estas características corresponde a los Técnicos autores del proyecto, en lo no regulado por estas Normas, por lo que el Ayuntamiento se considera ajeno a las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá ser denegada una licencia por incumplimiento manifiesto de las normas vigentes, errores de cálculo o causas similares, sin que la concesión presuponga aprobación de estos extremos.

ARTÍCULO VII.3. CIMENTACIONES

1. En caso de que se produjesen daños por asientos de la edificación en las instalaciones, aceras, calzadas o servicios públicos deberán ser subsanados con cargo al propietario del inmueble o comunidad de propietarios.
2. No se permitirán cimentaciones que sobresalgan del límite de la alineación fijada por el Plan General para la parcela.

ARTÍCULO VII.4. GARANTÍA DE LA CONSTRUCCIÓN

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

ARTÍCULO VII.5. AISLAMIENTO TÉRMICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía; con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones del Código Técnico de la Edificación o Norma que lo sustituya.

ARTÍCULO VII.6. AISLAMIENTO ACÚSTICO

El nivel de ruido admisible en el interior no puede exceder de los límites fijados por la Ordenanza de Contaminación Acústica. Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones previstas en las Normas Tecnológicas. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y al Decreto 78/1999 de Protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid y Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, que desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.

ARTÍCULO VII.7. BARRERAS ANTIHUMEDAD

Se cumplirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o Norma que lo sustituya.

ARTÍCULO VII.8. OSCURECIMIENTO DE LOCALES

Los dormitorios y salones contarán con medios que permitan el oscurecimiento temporal de su interior.

ARTÍCULO VII.9. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Además de en las materias en que así se hace constar en las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas.

En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión, en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, de la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación en materia de construcción que afecte al tipo de obra y en particular las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

TÍTULO VIII. DETERMINACIONES GENERALES DE USO Y ACTIVIDAD

ARTÍCULO VIII.0. CONTENIDO DEL TÍTULO

Incluye este título las determinaciones funcionales, constructivas y superficiales de los diferentes usos genéricos y pormenorizados contemplados por el Plan General. Su contenido tiene carácter subsidiario respecto de la normativa vigente o que pudiera promulgarse en el futuro, tanto de nivel estatal como de nivel autonómico o local.

ARTÍCULO VIII.1. REGULACIÓN DE USOS

La regulación de los usos en el Plan General se efectúa como sigue:

Las Normas Generales definen los diferentes usos globales ubicados en el territorio que sintetizan los usos pormenorizados y su proporción en una determinada zona y los usos genéricos que agrupan conceptualmente a dichos usos pormenorizados.

La Norma Particular especifica los usos permitidos tanto predominantes como compatibles y el grado de compatibilidad en las diferentes situaciones de estos últimos.

Las condiciones generales de compatibilidad y los umbrales de impactos admisibles se definen teniendo en cuenta los dos niveles: el zonal (uso global) y el de parcela (uso pormenorizado).

ARTÍCULO VIII.2. USOS GENÉRICOS Y PORMENORIZADOS

A los efectos de regulación de las condiciones constructivas, funcionales, estéticas y de actividad, el Plan General contempla los siguientes usos:

Genéricos	Pormenorizados	
	Uso básico	Categorías
Equipamientos y Servicios	Bienestar Social	B-1. Centro Servicios Sociales Generales
		B-2. Centro Servicios Sociales Especializados
		B-3. Pisos tutelados
		B-4. Vivienda pública en alquiler
	Servicios Funerarios	SF-1. Tanatorio
		SF-2. Crematorio
		SF-3. Cementerio
		SF-4. Cementerio de animales
	Deportivo	D-1. Instalaciones sin espectadores
		D-2. Instalaciones con espectadores
		D-3. Instalaciones extensivas (golf...)

Uso Básico	Genéricos	Pormenorizados	Genérico	Pormenorizados	Categorías
Docente	DO-1. Centros Preescolares, Escuelas de Infancia, guarderías DO-2. Centros de enseñanza reglada DO-3. Centros universitarios DO-4. Centros de investigación DO-5. Centros de enseñanza no reglada		Abastecimiento y Consumo	Pequeño y mediano comercio	PC-1. Comercio minorista hasta 450 m² PC-2. Comercio medio hasta 750 m² PC-3. Comercio mayorista hasta 2.500 m²
Religioso	R-1. Sin residencia colectiva R-2. Con residencia colectiva			Gran comercio	GC-1. Grandes Almacenes GC-2. Grandes superficies especializadas GC-3. Hipermercados
Sanitario	S-1. Hospitales, Clínicas y Policlínicas S-2. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, Centros de Salud. Casas de socorro y centros de urgencias S-3. Consultas médicas S-4. Oficinas de farmacia			Hostelería y Ocio	HO-1. Bares Cafeterías y restaurantes sin espectáculo HO-2. Bares con espectáculo HO-3. Discotecas, salas de fiestas HO-4. Juegos recreativos y de azar
Servicios Administrativos	A-1. Oficinas de la Administración A-2. Servicio de bomberos A-3. Servicios de seguridad A-4. Instalaciones militares A-5. Servicios de abastecimientos y mataderos A-6. Guarda de animales			Espectáculos	E-1. Cines, Teatros, Musicales
Sociocultural	SC-1. Casas de la Cultura. Bibliotecas, Conservatorios SC-2. Auditorios, Cines, Teatros, Pabellones de Congresos, salas de conferencias, salas de conciertos, SC-4. Plazas, recintos e instalaciones taurinas		Estancia y Residencia	Parques recreativos	PR-1. Parques de atracciones PR-2. Parque Zoológicos
SC-3. Museos, salas de exposiciones				Residencial	R-1. Multifamiliar R-2. Unifamiliar
Zonas Verdes y Espacios Libres	V-1. Espacios libres V-2. Zonas verdes de barrio V-3. Parques de ciudad			Hotelero	H-1. Hoteles, Pensiones, etc. H-2. Aparthoteles
Productivo	PI-1. Gran Industria/almacén grande PI-2. Industria/almacén de tamaño medio PI-3. Pequeña industria/almacén. PI-4. Minipoligonos PI-5. Industria Logística		RS-3. Vivienda pública	Residencias Colectivas	RS-1. Residencias Tercera Edad RS-2. Pisos tutelados RS-4. Residencias de Estudiantes RS-5. Conventos, Seminarios RS-6. Cuarteles militares
Industria, Talleres y Almacenes			Red viaria	Tráfico rodado	TR-1. Vías Supramunicipales Estatales TR-2. Vías Supramunicipales autonómicas TR-3. Vías Generales municipales TR-4. Vías locales
Terciario productivo y de servicios	PT-1. Despachos profesionales PT-2. Oficinas unitarias. Bancos. Cajas. PT-3. Tercario Industrial PT-4. Ind. Alta Tecnología PT-5. Investigación y desarrollo			Tráfico Peatonal	TP-1. Vías Peatonales TP-2. Carriles de Bicicletas TP-3. Vías pecuarias
Comercio Industrial	PC-1. Comercio al mayor PC-2. Industria escapearte PC-3. Comercio maquinaria.			Aparcamientos	AP-1. Aparcamientos en superficie AP-2. Aparcamientos subterráneos AP-3. Aparcamientos para residentes AP-4. Aparcamientos en edificio exclusivo AP-5. Aparcamientos total o parcialmente mecanizados AP-6. Depósitos de vehículos usados
	Abastecimiento de Combustibles PA-1. Estaciones de Servicio PA-2. Depósitos de Combustibles gaseosos, líquidos PA-3. Depósito de combustibles sólidos		Infraestructuras	Infraestructuras de Servicios Urbanos	SU-1. Transformadores Subestaciones SU-2. Depuradoras SU-3. Depósitos de residuos
				Infraestructuras de Transporte	IT-1. Estaciones de autobuses IT-2. Estaciones de ferrocarril IT-3. Transporte de mercancías IT-4. Helipuertos

ARTÍCULO VIII.3. RÉGIMEN DE COMPATIBILIZACIÓN DE USOS

- La estructura de compatibilidad se establece:
- a) Por las características propias de cada actividad o uso pormenorizado según las categorías que se contemplan en relación al predominante o al global de la zona.
 - b) Por la situación relativa del uso con relación a otros usos (uso compartido). A este respecto se establecen dos tipos de compatibilidad:
 - Tipo I.- En edificios de uso predominante igual al de la zona
 - Tipo II.- En edificios de uso exclusivo.

ARTÍCULO VIII.4. RÉGIMEN DE COMPLEMENTARIEDAD DE USOS

Un uso predominante puede requerir para su correcto funcionamiento de la presencia en el mismo edificio de otros usos ligados funcionalmente a él, que, por consiguiente, no pueden segregarse registralmente del uso principal ni pueden tener existencia independiente. Estos usos llamados complementarios no necesitan de declaración de compatibilidad aunque eventualmente puedan señalarse. No superarán en conjunto el 49% de la superficie total edificada.

ARTÍCULO VIII.5. USO EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ARTÍCULO VIII.5.1. DEFINICIÓN

Comprende los edificios destinados a albergar el sistema de servicios sociales, funerarios, de formación, cultura, culto, salud, protección y administración, prevención y reinserción social y en general todas las actividades de mantenimiento y apoyo social, así como la red de zonas verdes.

ARTÍCULO VIII.5.2. USOS PORMENORIZADOS INCLUIDOS Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS MISMOS

Se distinguen los siguientes usos con sus diferentes categorías:

Bienestar Social y Servicios Especializados:

- B-1. Centro Servicios Sociales Generales
- B-2. Centro Servicios Sociales Especializados
- B-3. Pisos tutelados
- B-4. Vivienda pública de alquiler

Servicios Funerarios:

- SF-1. Tanatorio
- SF-2. Crematorio
- SF-3. Cementerio
- SF-4. Cementerio de animales

Deportivo:

- D-1. Instalaciones sin espectadores
- D-2. Instalaciones con espectadores
- D-3. Instalaciones extensivas (golf...)

Docente:

- DO-1. Centros Prescolares, Escuelas de Infancia, guarderías
- DO-2. Centros de enseñanza reglada
- DO-3. Centros universitarios
- DO-4. Centros de investigación
- DO-5. Centros de enseñanza no reglada

Religioso:

- R-1. Sin residencia colectiva
- R-2. Con residencia colectiva

Sanitario:

- S-1. Hospitales. Clínicas y Policlínicas
- S-2. Consultorios, dispensarios, ambulatorios, Centros de Salud. Casas de socorro y centros de urgencias
- S-3. Consultas médicas
- S-4. Oficinas de farmacia.

Servicios Administrativos:

- A-1. Oficinas de la Administración
- A-2. Servicio de bomberos
- A-3. Servicios de seguridad
- A-4. Instalaciones militares
- A-5. Servicios de abastecimientos y mataderos
- A-6. Guarda de animales

Sociocultural:

- SC-1. Casas de la Cultura. Bibliotecas. Conservatorios
- SC-2. Auditorios, Cines, Teatros, Pabellones de Congresos, salas de conferencias, salas de conciertos
- SC-3. Museos, salas de exposiciones
- SC-4. Plazas, recintos e instalaciones taurinas

Zonas Verdes y Espacios Libres:

- V-1. Espacios libres
- V-2. Zonas verdes de barrio
- V-3. Parques de ciudad

ARTÍCULO VIII.5.2.1. BIENESTAR SOCIAL

Definición.- Corresponde a los edificios o instalaciones destinados a albergar el Sistema de Servicios Sociales, esto es el conjunto de prestaciones que tienden a la prevención, eliminación y tratamiento, en su caso, de las causas que conducen a la marginación.

Clasificación.- Se clasifican en dos grandes categorías:

B-1) Centro de Servicios Sociales Generales, que incluyen las instalaciones precisas para desarrollar los servicios de: Información, Valoración y Orientación; Cooperación Social; Ayuda a Domicilio; Convivencia.

B-2) Centros de Servicios Sociales Especializados; destinados a: familia e infancia, mujer, juventud marginada, tercera edad, minusválidos, drogodependientes, prevención de delincuencia y reinserción social de ex-reclusos, minorías étnicas, otros colectivos marginados y cualquier otro servicio que se considerase necesario en un futuro. Incluyen:

Centros de asistencia no permanente (centros de día, centros ocupacionales, comunidades terapéuticas).

Residencias de la Tercera Edad.

Residencias permanentes y centros de acogida (que se incluyen en uso estancia y residencia (residencias colectivas)).

B-3) Pisos tutelados.

B-4) Vivienda pública de alquiler.

Condiciones.-

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. (Ley 11/2002 de 18 de diciembre de Ordenación de Centros y servicios de Acción Social y Mejora de Prestación de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid; Norma PNE 158 002. Gestión de Servicios en las residencias de mayores. Espacios e instalaciones de una residencia; Norma PNE 158 003. Gestión de Servicios en las residencias de mayores. Dotaciones y equipamientos)

Por lo que respecta a los centros de asistencia e integración de drogodependientes tanto públicos como privados se estará a lo establecido en la Ley 5/2002, de 27 de junio, sobre Drogodependencias y otros Trastornos Adictivos de la Comunidad de Madrid.

La legislación específica para Pisos tutelados y Vivienda pública en alquiler, junto a lo dispuesto para el uso Estancia y Residencia.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² ó fracción de instalación de nueva planta.

ARTÍCULO VIII.5.2.2. SERVICIOS FUNERARIOS

Corresponde a las instalaciones destinadas al entierro y a las exequias. Se distinguen tres categorías.

- SF-1 Tanatorio.
- SF-2 Crematorio.
- SF-3 Cementerio.
- SF-4 Cementerios de animales

En relación a las condiciones higiénico sanitarias de instalaciones SF-1 a SF-3 se estará a lo establecido en el decreto 124/1997, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

Las Unidades de Mortuorio de los Hospitales se regirán por lo establecido en la Orden de 11 de febrero de 1986.

En lo que respecta a cementerios de animales se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

ARTÍCULO VIII.5.2.3. DEPORTIVO

Definición.- En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

Clasificación.- Se establecen tres tipos:

D-1. Instalaciones sin espectadores (incluyen los locales de deportes reglados y de práctica de deportes con fines recreativos).

D-2. Instalaciones con espectadores.

D-3. Instalaciones extensivas (golf y similares)

Condiciones.- Las instalaciones se atenderán a las normas dictadas por los órganos administrativos competentes sobre la materia.

En cualquier caso, las infraestructuras deportivas tendrán que ser accesibles y no contener barreras ni obstáculos que imposibiliten la libre circulación de personas con alguna discapacidad física. Asimismo, los espacios interiores deberán permitir su normal utilización por las citadas personas (Art. 71 f) de la Ley 15/1994, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid).

Asimismo, se deberá respetar lo establecido en el Real Decreto 769/1993, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento para la Prevención de la Violencia en Espectáculos Deportivos.

Con relación a las piscinas de uso colectivo se cumplirán las disposiciones del Decreto 80/1998 de 14 de Mayo.

En las instalaciones deportivas compartidas con otros usos y cuando puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura, debiendo elaborar, en su caso, el correspondiente estudio de evaluación ambiental según lo dispuesto en la Ley 2/2002 de la C.M. en lo que le fuera de aplicación.

Cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza de cada zona y por el Código Técnico de la Edificación o por la Norma que pudiera sustituirle.

Aparcamientos.- Las plazas de aparcamiento a reservar en las edificaciones de nueva planta son las siguientes:

- Instalaciones sin espectadores:

- En edificio exclusivo: Una plaza y media por cada 100 m² accesibles al público de nueva planta.
- Complementarias del uso principal: La dotación de aparcamientos se entiende cubierta por los de uso principal.

- Instalaciones con espectadores:

- Una plaza por cada 50 m² accesibles al público o por 35 espectadores, hasta 500 espectadores.
- Una plaza por cada 25 m² accesibles al público o por 35 espectadores, de 500 a 2.000 espectadores.
- Una plaza por cada 25 m² accesibles al público o por cada 50 espectadores, mas de 2.000 espectadores.
- Se establecerán dársenas de carga y descarga o aparcamiento de autocares en el interior del recinto deportivo a razón de 1 por cada 2.500 m² de superficie destinada al público de superficie mínima 20,00 m. x 3,50 m.

ARTÍCULO VIII.5.2.4. DOCENTE

Definición.- Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

Clasificación.-

- DO-1) Centros preescolares, Escuelas de Infancia, Guarderías (incluyendo guarderías a tiempo parcial, ludotecas y centros de ocio infantil)
- DO-2) Centros de enseñanza reglada
- DO-3) Centros Universitarios
- DO-4) Centros de investigación.
- DO-5) Centros de enseñanza no reglada: academias, talleres de formación... etc.

Condiciones.- Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por la normativa vigente en la materia para la instalación de que se trate. En todo caso, deberán respetarse los requisitos mínimos establecidos por:

- Real Decreto 113/2004, de 23 de enero, por el que se desarrollan aspectos educativos básicos y la organización de las enseñanzas de Educación Preescolar, y se determinan las condiciones que habrán de reunir los centros de esta etapa.
- Real Decreto 389/1992, de 15 de abril. Se establecen los requisitos mínimos que deberán reunir los centros docentes que impartan las enseñanzas de música, danza, arte dramático y artes plásticas y diseño conducentes a títulos oficiales.

Asimismo, se estará a lo establecido en la reglamentación técnica y de protección de incendios que les fuera de aplicación y en la Orden del Ministerio de Educación y Ciencia 13/11/84, sobre evacuación de centros docentes de Educación General Básica y Formación Profesional.

Aparcamientos.- Se reservará una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² de instalación de nueva planta, en las categorías DO-1 y DO-2. En el resto se determinarán por los Servicios Municipales. En todo caso se deberá prever el aparcamiento para autobuses escolares en forma que no dificulte el tráfico del entorno, preferentemente en el interior del recinto.

ARTÍCULO VIII.5.2.5. RELIGIOSO

Definición.- Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual. Se distinguen dos categorías:

- R-1) Sin residencia colectiva
- R-2) Con residencia colectiva. (se regulan en el uso estancia y residencia)

Condiciones.- Cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente. Cuando se trate de uso compartido deberá presentarse certificado de aislamiento acústico expedido por empresa homologada.

Aparcamiento.- Se determinará por los Servicios Técnicos Municipales con un mínimo de una plaza por cada 25 asistentes y 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

ARTÍCULO VIII.5.2.6. SANITARIO

Definición.- Incluye los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos. Se clasifican en:
Centros con internamiento.-

- S-1) Hospitales, clínicas médico-quirúrgicas generales especializadas. Clínicas y policlínicas

Centros sin internamiento.-

- S-2) Consultorios, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, centros de planificación familiar, hospitales de día. Casas de socorro y centros de urgencia
- S-3) Consultas médicas
- S-4) Oficinas de farmacia.

Condiciones.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes (Decreto 51/2006, de 15 de Junio, que regula el Régimen Jurídico y Procedimiento de Autorización y Registro de Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios de la Comunidad de Madrid, la Orden de 11 de febrero de 1986 sobre centros, servicios y establecimientos sanitarios que incluye dos Anexos, el Anexo I incluye tipos de Centros y el Anexo II sobre requisitos de unidades y la Orden 1131/1994, de 21 de noviembre, sobre la incorporación y definición de nuevas tipologías a la Orden de 11 de febrero de 1986, sobre Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios) y, en su caso, las de uso hotelero que le fueran de aplicación, así como la legislación de incendios aplicables.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada tres camas en categorías S-1 y 1,5 plazas por cada 100 m² de instalación en el resto, salvo que se sitúen en edificaciones existentes en S-3 y S-4 (locales o pisos). En S-1 las plazas de aparcamiento y la carga y descarga estarán preferentemente en el interior de la reserva sanitaria.

ARTÍCULO VIII.5.2.7. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Definición.- Incluye los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones administrativas que se pueden agrupar como sigue:

- A-1) Oficinas de la administración (Ayuntamientos, Juzgados, otros organismos administrativos)
- A-2) Servicios de bomberos
- A-3) Servicios de seguridad
- A-4) Instalaciones militares
- A-5) Servicios de abastecimiento y mataderos, almacenes municipales.
- A-6) Residencias y guarda de animales

Condiciones.- Cumplirán las disposiciones sectoriales vigentes y las de oficinas que les sean de aplicación.

En particular, respecto a los Servicios de abastecimiento y mataderos se estará a lo establecido en el Real Decreto 640/2008, de 26 de Mayo, que regula determinadas condiciones de aplicación de las disposiciones comunitarias en materia de higiene de la producción y conservación de los productos alimenticios.

Aparcamiento.- Se reservará una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de instalación.

ARTÍCULO VIII.5.2.8. SOCIO-CULTURAL

Definición.- Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencia y Exposiciones, Cine-Clubs, Teatros de aficionados, Tele-Clubs, etc.

Clasificación.-

Se distinguen tres categorías:

- SC-1.- Casas de la Cultura. Bibliotecas. Conservatorios.
- SC-2.- Auditorios, Cines, Teatros, Pabellones de Congresos, salas de conferencias, salas de conciertos
- SC-3.- Museos, salas de exposiciones.
- SC-4.- Plazas, recintos e instalaciones taurinas.

<u>Condiciones.-</u> Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficina, industria y espectáculos que les fueran de aplicación. En todo caso se habrá respetar lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones en lo que sea de aplicación y el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos (Real Decreto 2816/1982 de 27 de Agosto), cuando las prescripciones de éste no estuvieran expresamente recogidas en el Código Técnico de la Edificación. Aparcamiento.- Se reservará una plaza y media de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de instalación, en obras de nueva planta. En grandes instalaciones socioculturales se fomentará la ubicación de las plazas de autobuses y las dársenas de carga y descarga en el interior del recinto. ARTÍCULO VIII.5.2.9. USO ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES <u>Definición</u> Incluye el suelo acondicionado con plantaciones y jardinería destinado al disfrute de los habitantes de la ciudad, a servir de soporte para su reposo y esparcimiento al tiempo que contribuye a mejorar las condiciones ambientales del hábitat, las de carácter público se incluyen en las redes de equipamientos y servicios del Artículo 36 de la LSCM/01. <u>Clasificación</u> El Plan General distingue cuatro tipos de zonas verdes/espacios libres: ZV-1. Espacios libres y zonas verdes comunitarias. Son espacios inmediatos a viviendas, en los que se admite un alto porcentaje de pavimentación siempre que ello no supusiera la desaparición de especies vegetales de interés. Previo el estudio correspondiente y con las garantías suficientes se admite el trasplante/traslado en el mismo o en otro espacio aprobado por el Ayuntamiento. Se incluyen en esta categoría tanto los espacios libres públicos de acceso libre como los de acceso restringido o, incluso los espacios libres privados anexos a viviendas o a otros usos. Los espacios de propiedad pública forman parte de la red local de equipamientos y servicios.	ZV-2. Zonas verdes de barrio. Son áreas de esparcimiento relativamente próximas a viviendas de uso no restringido que se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornada de trabajo o escuela. Pueden tener un tratamiento similar a las del tipo 1 las de menor tamaño, asemejándose las de mayor tamaño a zonas verdes de ciudad con menor pavimentación que los espacios libres, la variedad de ambientes, etc. Forman parte de la red local de equipamientos y constituyen zonas verdes con una función básica en la definición de la estructura de uso de la ciudad. ZV-3. Parques de ciudad (elementos de la red general). Son parques de tamaño superior a las 5 Has. utilizables en jornadas de ocio, con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Pueden ser parques urbanos con altas dosis de diseño pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorium... etc. (ZV-3.1) o parques rústicos sometidos a las limitaciones del Suelo No Urbanizable en el que se ubican, que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano (ZV-3.2). (Zonas verdes extensivas). Las tipologías funcionales descritas no son excluyentes de manera que generalmente las zonas del tipo 3 cumplen, además, las funciones de las de tipos 1 y 2 para las áreas edificadas mas próximas. <u>Condiciones.-</u> ZV-1. Espacios libres. Regirán las mismas condiciones que para las zonas verdes de barrio, admitiéndose la pavimentación completa e incluso la inexistencia de plantaciones y su sustitución por pérgolas y similares en la medida en que sea compatible con la conservación de los espacios vegetales preexistentes que no sea posible relocalizar. ZV-2. Zonas verdes de barrio. Puede predominar la zona urbanizada admitiéndose las mismas instalaciones que en el tipo ZV-3 excepto las socioculturales y deportivas consumidoras de volumen, en las condiciones especificadas en la Ordenanza. En su diseño se dará prioridad a las áreas estanciales y juegos de niños.
--	---

ZV-3. Zonas verdes de nivel ciudad.

Los situados en el Suelo Urbano o Urbanizable (ZV-3.1), tendrán un carácter mixto forestal y urbano permitiéndose la instalación de juegos de niños, foros al aire libre, juego de petanca, bolos y similares, excepcionalmente instalaciones socioculturales y deportivas según se indica en la Ordenanza.

Se permite la instalación de quioscos de música, puestos de periódicos, quioscos-bar, puestos de flores, todo ello sin superar las condiciones señaladas en la Ordenanza Particular ZU-V.

Los situados en Suelo No Urbanizable de Protección (ZV-3.2), tendrán un carácter predominantemente forestal, estando sometidos a las limitaciones de la Norma del Suelo No Urbanizable en el que se ubiquen y se denominan zonas verdes extensivas.

ARTÍCULO VIII.6. USO GENÉRICO PRODUCTIVO

ARTÍCULO VIII.6.1. DEFINICIÓN

Se define como uso global productivo el correspondiente a los espacios, e instalaciones destinados al conjunto de actividades que se ejecuten para el diseño, gestión, almacenamiento, obtención, transformación de primeras materias así como su preparación para posteriores transformaciones, almacenamiento, montaje, envasado, transporte y distribución.

ARTÍCULO VIII.6.2 USOS PORMENORIZADOS

Se distinguen cuatro usos pormenorizados con las categorías que se indican:

Industria, Talleres y Almacenes	PI-1	Gran industria/almacén grande
	PI-2	Industria/almacén de tamaño medio
	PI-3	Pequeña industria/almacén
	PI-4	Minipolígonos
	PI-5	Industria Logística
Terciario productivo y de servicios	PT-1	Despachos profesionales
	PT-2	Oficinas Unitarias, Bancos, Cajas
	PT-3	Terciario Industrial
	PT-4	Ind. Alta Tecnología
	PT-5	Investigación y desarrollo
Comercio Industrial	PC-1	Comercio al mayor
	PC-2	Industria escarate
	PC-3	Comercio maquinaria.

Abastecimiento de combustibles

- PA-1 Estaciones de Servicio
- PA-2 Depósito de combustibles gaseosos, líquidos
- PA-3 Depósito de combustibles sólidos

ARTÍCULO VIII.6.2.1. USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL. TALLERES Y ALMACENES

Definición.-

A efectos de estas Normas, se define como Uso Industrial, talleres y almacenes el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenamiento transporte y distribución, y reparación de productos terminados (talleres, incluidos los de automóviles), siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 25% de la total destinada al uso principal.

Gran Industria.- Es aquella que requiere una parcela de superficie igual o superior a 10.000 m².

Mediana Industria.- Aquella que se sitúa en parcela de superficie comprendida entre 2.000 y 10.000 m² o locales de superficie útil comprendida entre 1.000 y 700 m².

Pequeña Industria.- Aquella que se sitúa en parcela de superficie inferior a 2.000 o locales de superficie útil inferior a 700 m².

Los talleres y almacenes se asimilan a la industria de similar superficie.

Minipolígono.- Se entiende por minipolígono el conjunto de parcelas o edificaciones de uso industrial, talleres o almacenes establecidas en una única parcela, indivisible, de promoción unitaria, constituidas en comunidad de propietarios o propietario único con acceso desde calles interiores a la parcela que tienen servicios comunes de carga y descarga.

Industria logística.- Industria dedicada al almacenaje, clasificación y distribución de mercancías que, en consecuencia, requieren grandes espacios de maniobra y aparcamiento de vehículos de transporte y dársenas de carga y descarga.

Condiciones generales.-

Cumplirán las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada, así como las ordenanzas municipales que les afecten. En concreto:

- a) Incendios. Cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente de protección de incendios que les sea de aplicación así como el Real decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales y el Código Técnico de la Edificación que estuviera vigente.
- b) Contaminación atmosférica. Se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2008 de Calidad del Aire y Protección Atmosférica, al Decreto 833/1975 que lo desarrolla en lo que esté vigente tras la Ley 34/2007, así como a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.
- c) Aguas Residuales. Cumplirá lo dispuesto en la Ley 10/1993 de 26 de Octubre sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento (con las modificaciones introducidas en sus anexos por el decreto 57/2005, de 30 de junio (B.O.C.M. 6 de julio de 2005), así como lo previsto en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid y en la Ordenanza Municipal correspondiente.

Condiciones funcionales.-

- a) Accesos. No podrán tener acceso directo desde las vías interurbanas.
- b) Altura mínima. La altura (libre) mínima en planta baja será de 3,50 m. y de 3 metros en el resto de las plantas.
- c) Aseos. Cuando no exista legislación específica dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de diez obreros o fracción, y de un retrete por cada 20 hombres o fracción y otro por cada 15 mujeres o fracción.
- d) Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, superiores a los niveles que se determinan en la ordenanza municipal sobre la materia.
- e) Dimensiones y condiciones de los locales.
 1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará a efectos de cálculo de los indicadores que se señalan en el párrafo siguiente la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
 2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo cumplirán las condiciones establecidas en el Real Decreto 486/97 o cualquier otro que le sustituya de Condiciones de Seguridad e Higiene en locales de trabajo.

f) Energía eléctrica.

1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.
2. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.
3. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.
4. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.
5. No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

g) Efluentes.

Todas las construcciones de nueva planta dispondrán de una arqueta de control de efluentes cuyo diseño se ajustará como mínimo a las siguientes prescripciones.

- 1.- Estará situada en la zona de retanqueo de la parcela y será fácilmente identificable.
- 2.- Sus dimensiones se ajustarán a la normativa específica de aplicación o en su defecto, el proyectista justificará el diseño adoptado en función de las cotas de saneamiento y otros parámetros que estime relevantes.
- 3.- Permitirá a los agentes medioambientales la toma de muestras de los vertidos.

h) Ventilación y evacuación de humos y gases.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente que fuera de aplicación al uso concreto así como a la Ordenanza General de Medio Ambiente.

i) Riesgo de Incendios.

Con independencia del riesgo de incendios de la actividad que posteriormente se implante, las edificaciones de nueva planta cumplirán como mínimo las condiciones siguientes:

- 1.- Las escaleras de comunicación entre plantas destinadas a la evacuación tendrán una resistencia al fuego estructural REI-90 como mínimo.

- Categoría 1.- Actividades Molestas y/o Riesgo Intrínseco de Incendio Bajo.
Categoría 2.- Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y/o Riesgo Intrínseco de Incendio Medio.
Categoría 3.- Actividades Molestas Insalubres, Nocivas, Peligrosas y/o Riesgo Intrínseco de Incendio Alto.

ARTÍCULO VIII.6.2.2. TERCARIO PRODUCTIVO Y SERVICIOS

Definición.- A efecto de estas Normas se entiende por uso terciario productivo y servicios las actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o de montaje y producción que se desarrollen en espacios de tipología similar a las anteriores, investigación, alta tecnología

Clasificación.-

- PT-1 Despachos profesionales
- PT-2 Oficinas unitarias, Bancos, Cajas.
- PT-3 Terciario Industrial
- PT-4 Ind. Alta Tecnología
- PT-5 Investigación y desarrollo

Despachos profesionales.- Son oficinas de pequeño tamaño con acceso directo desde el núcleo vertical de comunicaciones del edificio y con superficie inferior a la que constituye una unidad con acceso independiente desde dicho núcleo.

Oficinas Unitarias.- Actividades de tipo administrativo/técnico que se desarrollan en locales que ocupan al menos la totalidad de la superficie destinada a ese uso que constituye una unidad con acceso independiente desde un núcleo vertical de comunicaciones.

Terciario Industrial.- Actividad industrial que se desarrolla en locales similares a las oficinas tal como montaje de ordenadores, diseño de circuitos electrónicos, laboratorios clínicos y de investigación, etc.

Industrias de Alta Tecnología.- Actividades industriales de vanguardia que utilizan tecnología de última generación. Industrias electrónicas, Informáticas, etc.

Investigación y Desarrollo.- Actividades encaminadas al descubrimiento de nuevos conocimientos científicos.

Condiciones.-

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 486/97 de 19 de Abril por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, a las condiciones del uso industrial que les fueran de aplicación y, subsidiariamente, las siguientes del uso oficinas.

- 2.- El grado de reacción al fuego de los materiales utilizados en revestimientos o enlucidos serán de clase A2 como máximo.
- 3.- La estructura de soporte de cubierta no será inferior a la que garantice una estabilidad al fuego REI-30 como mínimo.

4.- En construcciones adosadas la resistencia al fuego de los elementos compartimentadores será como mínimo EI-120 debiendo mantener el grado de protección en encuentros de cubiertas y paredes medianeras y entre éstas y huecos de fachadas.

j) Vibraciones.- Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca, en locales contiguos, vibraciones superiores a los umbrales de percepción, entendiéndose por ellas a cualquier movimiento del suelo, paredes o estructura, capaz de originar sensación de vibración en las personas.

k) Radiaciones.- Aquellas empresas que en razón de su actividad utilicen material radiactivo, habrán de estar a lo dispuesto en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes - Real Decreto 783/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección sanitaria contra radiaciones ionizantes (BOE 26 Julio)-. La instalación industrial se concebirá con los suficientes elementos de protección como para garantizar que sus emisiones ionizantes medidas en cualquiera de las lindes del solar no rebasen el límite anual para el caso de exposición total homogénea del organismo referido a un periodo de 12 meses consecutivos, y que se fija en 5 msv (0,5 rems). Tampoco podrá rebasarse una emisión que para un periodo de tiempo determinado supere los 50 msv (5 rems).

El Ayuntamiento podrá ordenar la instalación de dosímetros en las lindes de la propiedad con el fin de verificar que no se rebasan los límites indicados.

l) Aparcamiento. Se reservará 1,5 plazas por cada 100 m² y una zona de carga y descarga de mercancías con acceso que permita la entrada o salida de vehículos sin maniobrar sobre la vía pública. La superficie consumida por la carga y descarga podrá computarse para el cumplimiento de la reserva para aparcamiento.

En talleres de reparación de automóviles, bien sea de mecánica o de chapa y pintura se reservarán 1,5 plazas por cada puesto de reparación situadas en ubicación no compartida con otro uso.

Compatibilidad con otros usos.-

A efectos de compatibilidad con otros usos y hasta tanto se redacte la correspondiente ordenanza municipal se establecen tres categorías:

1. Aseos.- Salvo disposición específica de la legislación aplicable tendrán los siguientes servicios:
- a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
 - b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
 - c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

En los edificios donde se instalen varias firmas deberán agruparse aseos junto a las zonas de comunicación vertical evitando la proliferación de bajantes en el resto de la planta.

2. La luz y ventilación de los locales y oficinas.
- Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en el Real Decreto 1027/2007 por el que se aprueba el R.I.T.E.
3. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, que exija la normativa de incendios vigente.
4. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.
5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.
6. En lo que respecta a la altura libre de los locales de oficina, si se sitúan en parcelas o edificios industriales o terciarios será de 2,70 m., en el resto de las zonas se estará a lo dispuesto para el uso de vivienda. En planta baja será de 3,00 m.
7. Escaleras: La anchura de las escaleras en edificios de oficinas con independencia de la que resulte de la aplicación de las normas contra incendios y de seguridad de utilización establecidas en el Código Técnico de la Edificación será como mínimo:

Nº de plantas	Superficie por planta	
	150 a 500 m ² por planta	más de 500 m ² por planta
De 1 a 4 plantas	1,10 m.	1,50 m. ó 2 escaleras de 1,10 m.
Más de 4 plantas	1,30 m.	

Arranque de la escalera a una distancia mínima de 1,30 m. del acceso.

8. Aparcamiento.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de instalación. Para las industrias de ata tecnología 1,5 plazas por cada 100 m2 construidos.

ARTÍCULO VIII.6.2.3. COMERCIO INDUSTRIAL

1) Comercio

Definición.-

A efectos de esta normativa se entiende por comercio industrial, los almacenes o establecimientos industriales en los que la superficie de venta al por menor de productos almacenados, montados o producidos en el edificio sea superior al 10% e inferior al 50%. Si fuera superior al 50% se conceptualizarían como usos comerciales. Así mismo se incluyen el comercio al por mayor y el comercio de maquinaria.

Clasificación.-

- PC-1 Comercio al mayor
- PC-2 Industria escapearte
- PC-3 Comercio maquinaria.

Comercio al mayor.- Establecimientos comerciales que no tienen venta directa al público sino que venden a profesionales y s otros establecimientos con venta directa al público.

Industria Escapareate.- Establecimiento que combina el almacenaje, preparación y montaje de productos con su venta al público tales como muebles de cocina, fabricación o montaje y venta de muebles, venta de coches, montaje y venta de ordenadores, instalación y venta de aparatos sanitarios, cerámica y similares (se excluye expresamente alimentario, ropa y calzado, droguería y perfumería), cuyas características desde el punto de vista del riesgo de incendio y de los impactos derivados de las operaciones de carga y descarga las impulsan a implantarse fuera del casco urbano.

Comercio de Maquinaria - Establecimientos que venden maquinaria industrial, ferretería industrial.

Condiciones.-

Las del uso industrial y, en su caso, las del uso de Oficinas o Comercial que les fueran de aplicación.

Aparcamientos.-

Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100 m² construidos y no menos de 1 plaza por cada 30 m² de superficie de venta. El espacio de carga y descarga se computará como reserva de plazas de aparcamiento con la equivalencia que corresponda a su superficie.

ARTÍCULO VIII.6.2.4. ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLES

2) Abastecimiento de Combustibles

Definición.-

A efectos de esta normativa se entiende por este uso los espacios e instalaciones destinados al suministro de combustible.

Clasificación.-

Se distinguen tres categorías:

AB- 1 Estaciones de Servicio
AB-2 Depósitos de combustibles líquidos o gaseosos.
AB-3 Depósitos de combustibles sólidos.

Condiciones.-

Cumplirán la legislación aplicable, en particular:

Real Decreto 2296/1981, de 3 de agosto, sobre señalización de carreteras, aeropuertos, estaciones ferroviarias, de autobuses y marítimas y servicios públicos de interés general en el ámbito territorial de las Comunidades Autónomas.

Real Decreto 2102/1996, de 20 de septiembre, sobre el control de emisiones de compuestos orgánicos volátiles (COV) resultantes de almacenamiento y distribución de gasolina desde las terminales a las estaciones de servicio (BOE 26 Octubre).

Resolución de 2 de julio de 1999, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, relativa a las condiciones que deben cumplir las instalaciones eléctricas en las estaciones de servicio y unidades de suministro de suministro (BOCM 22 Julio).

Real Decreto 2201/1995 de 28 de Diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Complementaria Técnica MI-IP 04 "Instalaciones fijas para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público".

Real Decreto 2085/1994 de 20 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas.

ARTÍCULO VIII.7. USO GENÉRICO ABASTECIMIENTO Y CONSUMO

ARTÍCULO VIII.7.1. DEFINICIÓN

A efecto de estas Normas se entiende por uso abastecimiento y consumo, las actividades y usos destinadas a la venta o permuta al por menor de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento cuando la superficie de venta es superior al 60%. Asimismo se incluyen las instalaciones destinadas al ocio y recreo

ARTÍCULO VIII.7.2. USOS PORMENORIZADOS

Pequeño y mediano comercio	PC-1. Comercio minorista hasta 450 m ² PC-2. Comercio medio hasta 750 m ² PC-3. Comercio medio hasta 2.500 m ²
Gran comercio	GC-1. Grandes superficies especializadas GC-2. Grandes Almacenes GC-3. Hipermercados
Hostelería y Ocio	HO-1. Bares Cafeterías y restaurantes sin espectáculo HO-2. Bares con espectáculo HO-3. Discotecas, salas de fiestas HO-4. Juegos recreativos y de azar
Espectáculos	E-1. Cines, Teatros. Musicales
Parques recreativos	PR-1. Parques de atracciones PR-2. Parques zoológicos

ARTÍCULO VIII.7.2.1. USO PORMENORIZADO COMERCIAL

Definición.-

PC - Pequeño y mediano comercio.-

Se entiende por pequeño comercio aquel establecimiento comercial que tengan una superficie de venta no superior a 450 m².

Será asimismo de aplicación lo dispuesto en la Orden de 27 de Septiembre de 2001 Instrucción técnica de Planeamiento urbanístico en la Región para Centros Comerciales y de Ocio.

Subsidiariamente se establecen las siguientes:

1. En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
2. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, disponiendo de entrada y salida directas a vía pública. En caso de comercios agrupados, este requisito lo cumplirá el conjunto comercial.
3. La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 m., a excepción del semisótano y sótano que será de 2,70 m., salvo en edificaciones construidas para este uso con anterioridad a la aprobación del Plan General.
4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.
5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 120 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 120 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. La superficie mínima será de 1,2 m².
- En agrupaciones y centros comerciales, a partir de 600 m² se establecerá un coeficiente de simultaneidad de 1+ n, siendo n el número de módulos de 600 m² o fracción de exceso.
- A efectos del cómputo de ascos no se tendrán en cuenta los almacenes siempre que tengan una superficie inferior a 400 m². En caso de mayor superficie se añadirá un retrete y un lavabo por cada 400 m² ó fracción, caso de que tengan afluencia de personas.

6. Se podrán establecer galerías interiores voladas y abiertas para el almacenamiento de género si cumplen con lo dispuesto, en lo relativo a alturas libres para las entreplantas.
7. En cualquier caso la ventilación de cocinas y similares se efectuará por chimeneas, bien específicas, bien integradas en proyecto a las generales del edificio.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse y tramitarse previamente, proyecto de la instalación. Una vez aprobado por el Ayuntamiento podrá instalarse antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento, y deberá garantizar, como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local.

Se entiende por mediano comercio aquél establecimiento comercial que tenga una superficie de venta comprendida entre los 450 y los 1.000 m².

GC-Se incluye dentro de esta categoría.-

- Gran establecimiento comercial minorista: establecimientos individuales o colectivos que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m².
- Grandes establecimientos comerciales minoristas de carácter colectivo: aquellos Parques Comerciales integrados por un conjunto de edificaciones ubicadas en una misma área o recinto, así como los centros comerciales integrados por un colectivo de locales en los que se desarrollen las actividades comerciales de forma empresarialmente independiente, cuando en ambos supuestos se hubiesen proyectado conjuntamente y compartan la utilización de elementos comunes.

De acuerdo con su estructura arquitectónico-urbanística se distinguen:

GC-1.- Gran Comercio especializado.- Grandes establecimientos comerciales minoristas dedicados a un solo tipo de productos (deporte, electrodoméstico, ferreterías, etc.) que pueden tener estructura de hipermercado o de gran almacén.

GC-2.- Grandes Almacenes.- Grandes establecimientos comerciales minoristas insertos en la trama urbana con gran variedad de productos y generalmente con aparcamiento subterráneo

GC-3.- Hipermercados.- Grandes establecimientos comerciales de carácter periférico en parcelas con grandes superficies de aparcamientos.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (BOCM 1 Julio) y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.

Condiciones Generales.-

Cumplirán la legislación vigente sobre la materia y concretamente:

Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.

Decreto 130/2002, de 18 de julio, por el que se desarrolla la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid

Los establecimientos comerciales minoristas de alimentación cumplirán las condiciones establecidas en el Real Decreto 381/1.984 de 35 de enero por el que se aprueba la Reglamentación técnico-sanitaria de Comercio Minorista de Alimentación.

8. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles fijados en el Código Técnico de la Edificación.
9. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos, y vibraciones cuyos niveles se determinen en el Código Técnico de la Edificación y en la Ordenanza Municipal sobre la materia.
10. En las actividades en las que sea previsible la generación de ruidos, deberá presentarse estudio técnico de insonorización que garantice que se alcancen los valores de transmisión especificados en las Ordenanzas Municipales. En todo caso los valores mínimos de absorción exigidos a los elementos constructivos serán los indicados en el Código Técnico de la Edificación. La emisión de gases, humos y olores deberá ajustarse a lo indicado en las Ordenanzas Municipales específicas. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente y Contaminación Acústica.
11. Los locales con una superficie construida total de 1.000 m² ó superior, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, espacios reservados con las operaciones de carga y descarga. La capacidad mínima será de 2 vehículos de 3.500 Kg. de carga máxima por cada 1.000 m² construidos, incrementándose en una plaza más por cada 500 m² ó fracción de superficie comercial.
12. Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo del 15% de la superficie de venta de la planta sótano. Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de un metro como mínimo, de ancho a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros. El local de la planta alta no podrá tener una superficie de venta inferior al 70% de la de planta sótano.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que se determine como mínimo en estas Normas.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,50 metros.
13. En edificios de uso no exclusivo, la superficie de locales comerciales situados en planta sótano o la planta 1ª vinculada a planta baja, no sobrepasarán el 30% del total de la superficie.

- En edificio exclusivo el conjunto tendrá como mínimo dos accesos al público de ancho mínimo cuatro metros cada uno.

- La anchura mínima del pasaje y los pasillos distribuidores será de 4 m. y 3 m. cuando existan locales a un solo lado.
- Podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales. A efectos del cálculo de su necesidad computarán las superficies de espacios comunes y de uso público.
 - Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la normativa de incendios u otras normas que resulten de aplicación, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 ml.
 - La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común, contabilizando para el cálculo en base a los módulos anteriores la suma de superficies útiles de todos los locales dedicados a la actividad comercial.
14. Los grandes almacenes cuando se localicen en edificio exclusivo, podrán extenderse en niveles inferiores a la planta baja cumpliendo la normativa de incendios. Cumplirán las condiciones especificadas para pasajes o galerías, excepto la localización de los accesos que vendrá dada por la estructura del centro.
 15. La superficie bajo rasante computa a los efectos del cálculo de superficie total construida, así como la superficie de espacios comunes aunque sean de uso público.

Se autoriza una superficie de uso exclusivo de almacén, situada bajo rasante vinculada al uso comercial, no será computable dentro de la superficie construida, si tiene como máximo el 20% de la superficie comercial total.
 16. En todos los establecimientos será imprescindible cumplir todas las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso a las personas de la tercera edad y minusválidas.
 17. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros (8 m.) se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) por encima de esa altura, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.
 18. Cuando la superficie de venta alcance los setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²) se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga que, se aumentará en una dársena más, por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) o fracción superior a quinientos metros cuadrados (500 m²). Las dársenas tendrán unas dimensiones no inferiores a siete metros (7 m.) de longitud y a cuatro metros (4 m.) de fondo y estarán dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el tráfico y el acceso de otros vehículos.

ARTÍCULO VIII.7.2.2. USO PORMENORIZADO HOSTELERO Y OCIO

Definición.-

Incluye los usos integrados en el sector de la hostelería y destinadas o recreo, relación y diversión del conjunto de la población.

Clasificación.-

- HO-1. Bares Cafeterías y restaurantes sin espectáculo
- HO-2. Bares con espectáculo
- HO-3. Discotecas, salas de fiestas
- HO-4. Juegos recreativos

Condiciones.-

Cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente que les fuera de aplicación y particularmente:

Orden ministerial de 18 de Marzo de 1965 en relación con las Cafeterías

Orden ministerial 17 de marzo de 1965 que establece las condiciones mínimas de los Restaurantes.

Para la autorización de la instalación de un establecimiento hostelero y de ocio no deberá superarse el coeficiente máximo de concentración del tramo de calle por el que tenga acceso el local en el que se pretenda instalar. A estos efectos deberá realizarse consulta con carácter previo a la solicitud de la licencia de la licencia.

Dicho coeficiente se calculará como sigue:

Coeficiente de concentración resultante de la instalación solicitada = (S_U + S_T) / S_A

Siendo:

S_A.- Superficie peatonal en el tramo de calle y en el margen en que se sitúa el acceso del local.

S_U.- Superficie útil de acceso público del local que se pretende instalar.

S_T.- Superficie útil de acceso público del total de los locales del uso pormenorizado existentes en el tramo y margen de la calle.

Hasta tanto el Ayuntamiento elabore un listado de coeficientes máximos para los distintos tipos de calles se establece el coeficiente de 0,25. De manera que si el coeficiente resultante de considerar el local en funcionamiento fuera superior a 0,25 se denegará su instalación.

19. Las galerías comerciales y mercados de abastos en cualquier caso y los establecimientos comerciales a partir de los 750 m² de superficie de venta, independientemente de los accesos destinados al público, dispondrán de otro acceso para la entrada de mercancías y en su interior estarán dotados de muelles de carga y descarga, con suficiente espacio de maniobra. Las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete metros (7 m.) de longitud y cuatro metros (4 m.) de fondo, dispuesto de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos. Asimismo dispondrán como mínimo de un compactador para el depósito de basuras y que reunirá además, las condiciones que reglamentariamente y en cada momento estén vigentes.

20. La evacuación de la basura desde las plantas comerciales se efectuará por cualquier sistema que garantice una higiene completa que facilite la retirada de los residuos a los recipientes normalizados.

Se instalarán depósitos para la recepción de basuras que se produzcan durante las horas de funcionamiento.

Los cuartos de basura serán accesibles a nivel de cota 0. Se dimensionarán con capacidad suficiente para facilitar el movimiento de los contenedores que allí se ubiquen.

21. Aparcamiento.- Las plazas de aparcamiento a reservar serán las siguientes:

Categorías PC-1 y PC-2: Una plaza y media por cada 100 m² de instalación total.

Categoría PC-3: Una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.

Categoría GC-1 y GC-2: Una plaza por cada 15 m² de superficie de venta.

Categoría GC-3: De acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie de venta	Nº de plazas por 100 m ²
2.500- 5.000 m ²	16
5.000-10.000 m ²	14
10.000-20.000 m ²	12
más de 20.000 m ²	11

Todos los establecimientos de superficie superior a 2.500 m² deberán contar con un espacio cerrado para aparcamiento de bicicletas con cabida para un estándar similar al de vehículos.

El Ayuntamiento para la fijación de estos coeficientes podrá atribuir diferente factor de homogeneización a os distintos usos en función del grado de afección de la actividad (por ejemplo: discotecas 3, bares 2, restaurantes 1) de forma que $S_T > S_U$ discotecas x 3 + S_U bares x 2 + S_U restaurantes x 1.

Aparcamientos.-

Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 30 m² de superficie de uso público y en ningún caso menos de 1,5 plaza por cada 100 m² construidos. En edificios existentes el Ayuntamiento podrá reducir el estándar en función de las características del tejido urbano y los objetivos de estructura urbana del Plan General. En cualquier caso se contabilizarán los aparcamientos que correspondan proporcionalmente a la superficie del local de los existentes en el edificio.

ARTÍCULO VIII.7.2.3. USO PORMENORIZADO ESPECTÁCULOS

Definición.- A efectos de estas Normas, se entiende por uso espectáculos las instalaciones y locales destinados a actuaciones en directo, exhibición de películas, teatro... etc.

Condiciones.-

Cumplirán lo dispuesto en la legislación vigente que les fuera de aplicación y en especial:

Lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación que estuviera vigente y con carácter supletorio las prescripciones del Real Decreto 2816/1982, de 27 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y el Decreto 184/1998 de 22 de Octubre.

En relación con las condiciones de seguridad e higiene cumplirán lo establecido en la Ley 17/1997 de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Aparcamientos.-

Se reservará un aparcamiento por cada 10 plazas de aforo.

ARTÍCULO VIII.7.2.4. USO PORMENORIZADO PARQUES RECREATIVOS

Definición.-

A efectos de estas Normas se entiende por uso parques recreativos las instalaciones extensivas de recreo y ocio tales como parques de atracciones, parques temáticos y parque zoológicos.

Condiciones.-

Cumplirán la normativa vigente que les fuera de aplicación.

Aparcamientos.-

Se reservará un aparcamiento por cada 200 m² de superficie de suelo.

ARTÍCULO VIII.8. USO GENÉRICO ESTANCIA Y RESIDENCIA

ARTÍCULO VIII.8.1. DEFINICIÓN

A los efectos de esta normativa se entiende por uso estancia y residencia las edificaciones destinadas al alojamiento estable u ocasional de personas.

ARTÍCULO VIII.8.2. USOS PORMENORIZADOS QUE INCLUYE

Residencial	R-1 Multifamiliar R-2 Unifamiliar
Hotelero	H-1 Hoteles, Pensiones...etc H-2 Aparthoteles
Residencias Colectivas	RS-1 Residencias Tercera Edad RS-2 Pisos tutelados RS-3 Vivienda Pública RS-4 Residencias de Estudiantes RS-5 Conventos. Seminarios RS-6 Cuarteles militares

ARTÍCULO VIII.8.2.1. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Definición.-

Corresponde a los edificios destinados al alojamiento estable de personas en forma agrupada utilizando elementos comunes de la edificación, especialmente el acceso.

Se distinguen dos usos específicos:

- Vivienda multifamiliar libre.
- Vivienda multifamiliar protegida.

VIII.8.2.1.1. Condiciones vivienda multifamiliar libre

1. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un baño con lavabo, inodoro y ducha al que se accederá sin pasar por la cocina ni por el dormitorio.
2. Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, en ordenaciones de bloques aislados, con una longitud mínima de cinco metros correspondiente a piezas habitables.
3. No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos ni en patios. Para que las plantas bajas puedan ser habitadas habrán de cumplir al menos los anteriores requisitos y estar permitida su construcción en las Normas.
4. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural (shunt o similar).

5. Superficies mínimas:

- Dormitorio simple: 6 m².
- Dormitorio doble: 10 m².(diámetro mínimo 2,60m)
- Aseo: 2 m².
- Cuarto de baño: 3 m².
- Cocina: 6 m² (diámetro mínimo 1,60 m.) (será independiente para viviendas con más de dos dormitorios).
- Estar-Comedor:

- (1 dormitorio): 14 m².
- (2 dormitorios): 16 m².
- (3 dormitorios): 18 m².
- (4 dormitorios): 20 m².
- Estar + cocina + comedor:
- (1 y 2 dormitorios): 20 m².

Para el cálculo de las superficies útiles de los dormitorios no se contabilizarán los pasillos de acceso aunque éstos se encuentren una vez franqueada la puerta de dependencia. Se entiende por pasillo de acceso los espacios con anchura inferior a 120 cm. o longitud superior a 70 cm.

Las cocinas se diseñarán teniendo en cuenta el espacio requerido para la ubicación de los recipientes para la recuperación de residuos, incluyéndose en la planta de amueblamiento del correspondiente proyecto.

Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armario..etc tendrá una superficie superior a 4 m².

7. Escaleras: Se estará a lo dispuesto en el Artículo VI.7. Además:

Anchura mínima:

Número de plantas	Número total de viviendas
	Hasta 20 vivs. Más de 20 vivs.
Hasta 5	1,00 m. 1,30 m.
Más de 5	1,30 m. 1,30 m.

(más de 6 vivs. por planta 1,5 m. ó 2 escaleras de 1 m.)

El número de ascensores y su capacidad estará en función del número de viviendas a servir, de manera que hasta 16 viviendas se exige un ascensor capaz para 6 personas y a partir de dicho número se añade otro ascensor con capacidad mínima para 4 personas.

El Ayuntamiento podrá eximir del segundo ascensor cuando número de personas servidas fuera inferior a 48, dicho número se calculará según los dormitorios dobles y sencillos, contabilizándose:

- Dormitorios sencillos: 1 persona.
- Dormitorios dobles: 2 personas.

Cuando se trate de rehabilitación de edificios históricos o edificaciones de menos de 10 viviendas el ascensor podrá reducir su capacidad a 4 personas siempre que ello sea compatible con las disposiciones sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.

8. La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 m. si su longitud no sobrepasa los 3 m. Si son de más de 3 m. de largo, el ancho mínimo será de 0,90 m. La altura libre mínima será de 2,20 m.

9. La altura total será como mínimo 2,60, excepto en la planta baja en la que si existen locales comerciales u oficinas será de 3 m.
- La altura libre mínima será de 2,50 m. autorizándose 2,30 en baños y cocinas y 2,20 en pasillos.
10. La superficie de ventilación por vivienda no será inferior a 1/8 de su superficie en planta.
11. Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, con superficie mínima de 2 m², que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores.
12. Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.
13. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como máximo será de 1 m. por encima del caballete de cubierta y 2 m. en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados. Se exceptúan de esta disposición las salidas de calderas estancias reguladas por el Artículo V.6 y las salidas existentes al amparo de la normativa anterior.
14. Vivienda exterior.- Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:
 - a) Que tenga huecos a una calle o plaza.
 - b) Que recaiga a un espacio unido a una calle o plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que la abertura sea, como mínimo, de 6 m. de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.
 - c) Que recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana) en el que el Plan autorice viviendas en toda la extensión de dicho patio.
- En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las tres condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada igual a la mínima permitida por la Ordenanza de la zona correspondiente, y a la que recaigan piezas habitables.
15. Vivienda interior. Es aquella en que la anchura de la fachada, en los casos b) y c) del apartado anterior, sea inferior a la mínima permitida en la Ordenanza correspondiente o aquella con fachada a un patio en el que se prohíben viviendas con fachada exclusiva al mismo. Queda prohibida la construcción de viviendas interiores.

16. Buhardillas. El Plan General distingue tres tipos de desvanes:

1. Buhardilla contabilizada en las Normas Particulares como una planta en el cómputo de alturas que, eventualmente, puede convertirse hacia el patio de manzana en una planta normal.
 2. Buhardilla no contabilizada como una planta por las Normas Particulares, pero admitida para uso vividero, obtenida en base a la relación entre altura total y altura de plantas.
 3. Desván identificable con el espacio bajo cubierta estricto, confluyendo forjado de cubierta y forjado de techo de planta inferior.
- En el tipo 1 se admite la ubicación de vivienda independiente de la planta inferior.

En el tipo 2 tan sólo se admiten estancias vivideras si forman parte de la vivienda de la planta inferior (duplex).

En el tipo 3 no se permite la ubicación de piezas vivideras, admitiéndose exclusivamente la colocación de trasteros y servicios comunes de las viviendas.

Aparcamiento.- En Suelo Urbano se reservará 1 plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Este criterio se seguirá para los usos compartidos o complementarios del residencial, así como para el uso de Oficinas compartido con el Residencial.

VIII.8.2.1.2. Condiciones particulares de las viviendas multifamiliares protegidas

El Plan General contempla como uso específico las viviendas multifamiliares protegidas y sus condiciones serán las dictadas por la Administración que otorga la protección.

Las condiciones especificadas para las viviendas multifamiliares libres tienen carácter subsidiario y complementario.

VIII. 8.2.1.3. Criterios para considerar admisible el cambio de uso de local comercial en planta baja a vivienda.-

- 1º. En ningún caso se otorgarán cambios de uso en promociones ejecutadas al amparo del Plan General de 1985, en unidades de gestión o planes parciales dado que en ellos se limita el número de viviendas permitido. Para autorizarse el cambio el edificio deberá estar situado en el ámbito de las Ordenanzas ZU-R1 y ZU-R2 y no estar sometida al régimen de protección oficial

- 2º. Se tramitará en primer lugar la solicitud de cambio de uso acompañada de anteproyecto con las siguientes condiciones:
- Se prohíbe la vivienda en sótano y semisótano debiendo cumplir en todo el perímetro del local objeto de cambio de uso las condiciones de Planta Baja (artículo 1.2.24 de la NNUU) y tener tal consideración en el proyecto de obra del edificio.
 - El local deberá contar con chimeneas o SHUNT en sección y número necesario para la ventilación de cocinas, baños, calderas, etc, (artículo 1.1.11 de las NNUU).
 - El local deberá tener unas características (dimensiones, superficie, fachada a vía pública...) para dar cumplimiento a las condiciones de la vivienda establecidas en este artículo).
 - En caso de ventilar algunas de sus dependencias a patio éste deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 3.6 de las NNUU.
 - Los servicios comunes del edificio (cuartos de basuras, de contadores, acometidas a los servicios urbanísticos, plazas de aparcamiento si las hubiere, etc.) en que se sitúa el local deberán ser suficientes para las nuevas viviendas y en caso contrario deberán habilitarse estas dotaciones y servicios en la nueva promoción en cuantía suficiente para dar cumplimiento a lo dispuesto en las NNUU.
 - Deberá cumplirse la dotación de aparcamientos de la ordenanza que le afecte pudiendo adscribirse plazas situadas en un radio de 250 m., teniendo en cuenta las exigidas en la licencia de obras del edificio en que se sitúe.
 - Deberá aportarse acuerdo favorable de la comunidad de propietarios del edificio así como compromiso notarial de que las nuevas viviendas se someterán a las obligaciones derivadas de la integración en la comunidad ya constituida con los ajustes de coeficientes que correspondan.
 - Quedan prohibidas las salidas (chimeneas) de ventilación a vía pública.
 - Se valorará especialmente la adaptación de estas viviendas a minusvalías en su grado máximo, por su accesibilidad.
- 3º. Aprobado previamente el cambio de uso, la solicitud de licencia de obras deberá ir acompañada de proyecto de arquitecto visado y de dirección facultativa de arquitecto y aparejador. El proyecto deberá contener todos los documentos exigibles para obra nueva a la que se asimila, con especial atención a las condiciones de habitabilidad y protección contra incendios, dotación de instalaciones comunes de telecomunicación, etc. además de que la composición de la fachada respete el ritmo de huecos y materiales del edificio en que se sitúa o responda a una composición arquitectónica coherente.
- 4º. Una vez finalizada la obra deberá tramitarse la licencia de primera ocupación, instando la oportuna solicitud y aportando la documentación exigible (artículo 5.5.5 de las NNUU).

- 5º. Dada la complejidad y variedad de casos que se pueden presentar, los servicios técnicos municipales valorarán las circunstancias particulares a la luz de las anteriores condiciones.
- ARTÍCULO VIII.8.2.2. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**
- Definición.-**
- Corresponde a edificios de una vivienda. Se distinguen los siguientes tipos:
- VU-1. Vivienda unifamiliar aislada.
 - VU-2. Vivienda unifamiliar pareada.
 - VU-3. Vivienda unifamiliar en hilera.
- VIII.8.2.2.1. Condiciones vivienda unifamiliar libre**
1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dos dormitorios dobles, o uno doble y dos sencillos, y un cuarto de baño completo y un aseo.
 2. La parcela en que se ubique la vivienda debe tener contacto en, al menos, una línea de 3 m., con una vía pública.
 3. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas a excepción de los cuartos de aseo o de baño que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.
 4. Las superficies mínimas de las dependencias de la vivienda cumplirán con lo establecido en el Artículo correspondiente.
 5. Escaleras. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,80 m.
 6. La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 m.
 7. La altura total mínima en planta baja y superiores será de 2,60 m. y la altura libre 2,50, excepto en cocinas y cuartos de baño en que se autoriza 2,40 y en pasillos 2,30 m.
 8. Se prohíbe el vertido directo de las aguas pluviales a la vía pública o a espacios libres no privados.
 9. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas o patios debiendo llevarse por conductos apropiados y exclusivos. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianerías y estarán convenientemente aislados. Salvo salidas de calderas estancas reguladas por el Artículo V.6.
 10. En caso de existir áreas comunes desde las que se acceda a las viviendas deberán prever un itinerario para bomberos y vehículos de emergencia de 3 m. de anchura mínima, en todo el entorno del área.

11. Aparcamiento. Se reservará 1,5 plazas por cada 100 m² construidos o fracción.
12. Cumplirá las disposiciones de vivienda multifamiliar que les fueran de aplicación.
13. Se permitirá el adosamiento, previo registro del acuerdo mediante documento notarial.

VIII.8.2.2.2. Condiciones particulares de las viviendas unifamiliares protegidas

Si bien el Plan General no admite como uso diferenciado las viviendas unifamiliares protegidas, lo que significa que su coeficiente de homogeneización será igual al de la vivienda unifamiliar libre. Caso de construirse, las condiciones serán las indicadas por la Administración que otorga la protección.

Las condiciones especificada para las viviendas unifamiliares libres tienen carácter subsidiario y complementario.

ARTÍCULO VIII.8.2.3. USO PORMENORIZADO HOTELERO

Definición.- A efectos de lo dispuesto en estas Normas se entiende por uso hotelero las edificaciones de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluíbles por sus específicas características en el uso residencias colectivas.

Clasificación.- Se distinguen dos categorías:

H.1. Hoteles.

H.2. Aparthoteles.

Dentro de la categoría H-1 se incluyen las categorías siguientes de las contempladas en el Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid.

- a) Hoteles: establecimientos comerciales abiertos al público que, ofreciendo alojamiento turístico, con o sin comedor y otros servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y que reúnen los requisitos técnicos mínimos establecidos en el presente Decreto.

Asimismo, podrán ostentar la denominación de «hotel» aquellos establecimientos constituidos por dos o más edificios integrados en un recinto debidamente independizado.

- b) Pensiones: los establecimientos que, ofreciendo alojamiento turístico en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios no alcanzan los niveles exigidos para hoteles y reúnen los requisitos mínimos establecidos para ser clasificados como pensiones.

- c) Hostal: Se denominarán hostales aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios, cuentan con un mínimo de 10 habitaciones y 20 plazas, y reúnen los requisitos mínimos de las pensiones.

- d) Casas de Huéspedes: los alojamientos con o sin comedor que ofrezcan elementales servicios sin alcanzar los niveles necesarios para ser clasificados con estrellas se considerarán pensiones con la denominación de Casas de Huéspedes.

Dentro de la categoría H-2 (apartotel) se incluyen los hoteles que, además de reunir las características anteriores, dispongan de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento, denominados Hoteles-Apartamentos en el decreto citado.

Condiciones.-

Habrán de contar con los requisitos mínimos que por su clasificación y categoría establece el Real Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid.

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por el Ministerio competente en la materia, y con carácter subsidiario las siguientes.
2. No se admiten alojamientos hoteleros exclusivamente en planta baja. Sólo se permiten si se relacionan con plantas superiores y si en la planta baja no se desarrollan habitaciones residenciales sino tan sólo recepción y servicios comunes. Deben contar con comunicación vertical independiente.
3. No se admiten alojamientos hoteleros en plantas sótanos y semisótanos, tan sólo se admitirán en dichos espacios instalaciones de almacenaje o auxiliares.
4. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.
5. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

6. Aparcamiento.- Se reservará una plaza por cada 3 camas.

ARTÍCULO VIII.8.2.4. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAS COLECTIVAS

Definición.-

A los efectos de esta norma de entiende por residencias colectivas los edificios destinados a estancia permanente de personas no incluidos en los usos hotelero y residencial.

Categorías.-

- RS-1 Residencias Tercera Edad
- RS-2 Pisos tutelados
- RS-3 Vivienda Pública
- RS-4 Residencias de Estudiantes
- RS-5 Conventos, Seminarios
- RS- 6 Cuarteles militares

Los usos pisos tutelados y vivienda pública se incluyen por constituir redes de equipamientos.

Condiciones.-

Deberán cumplir las condiciones del uso residencial u hotelero que les fueran aplicables así como la legislación específica del uso concreto,

ARTÍCULO VIII.9. USO GENÉRICO RED VIARIA

ARTÍCULO VIII.9.1. DEFINICIÓN

Corresponde a los espacios e instalaciones dedicados al paso o a la estancia de vehículos o peatones.

ARTÍCULO VIII.9.2. USOS PORMENORIZADOS QUE COMPRENDE

Tráfico rodado	TR-1 Vías Supramunicipales Estatales TR-2 Vías Supramunicipales autonómicas TR-3 Vías Generales municipales TR-4 Vías locales
Tráfico Peatonal	TP-1 Vías Peatonales TP-2 Carriles de Bicicletas TP-3 Vías pecuarias.

- Aparcamientos
- AP-1. Aparcamiento en superficie
- AP-2. Aparcamientos subterráneos
- AP-3. Aparcamientos en edificio exclusivo

ARTÍCULO VIII.9.2.1. USO PORMENORIZADO RED VIARIA DE TRÁFICO RODADO

Definición.- Comprende el conjunto de las vías destinadas al paso de vehículos.

VIII.9.2.1.1. Carreteras – TR-1 y TR-2

Se estará a lo dispuesto en la Norma Urbanística NU-RV.

VIII.9.2.1.2. Calles – TR-3 y TR-4

Condiciones.-

1. Calles compartidas

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal. El pavimento se diseñará en forma que exista siempre una separación mínima entre vehículo y edificación de 0,60 m.
4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.
5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc. Si para facilitar dicha ordenación se colocasen bolardos u otros elementos verticales, se localizarán de tal forma que no interrumpan el acceso a las fincas y aparcamientos colindantes pudiendo ser hidráulicos si fuese necesario.

6. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos o convenientemente protegidos con ajardinamiento y mobiliario.
7. Se protegerán las entradas a edificios y garajes, que no podrán situarse a menos de 6 m. de una intersección.

2. Transporte en Plataforma Reservada

1. Se entiende por transporte en plataforma reservada el que discurre por una banda específicamente diseñada para tal fin, normalmente sobre carriles, y a cuyos vehículos se da preferencia en el tránsito.
2. El Ayuntamiento podrá diseñar el sistema de recorridos del transporte en plataforma reservada por los lugares que estimase oportuno.

3. El Ayuntamiento redactará la normativa técnica y de diseño en función de las características del sistema que se adopte. A título indicativo para la solución del diseño de las vías por las que se propone que transcurran, se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes: la reserva deberá de tener una banda de una anchura no menor que seis (6) metros para una circulación en los dos sentidos, a la que habrá que sumar el espacio necesario para la disposición de los postes de sustentación de los cables eléctricos; la pendiente no deberá superar el cinco por ciento (5%) admitiéndose sólo puntualmente porcentajes de hasta siete por ciento (7%); y se preverán los espacios necesarios para la espera y acceso de los usuarios.

3. Vías de vehículos

A) Determinaciones de diseño.

- 1) Radios de giro según tipo de vehículo

Tipo vehículo	Radio interior (m.)	Radio exterior (m.)	Subancho (m.)
Ligero tamaño medio	3,4	5,80	0,35
Ligero gran tamaño	6	8,85	0,40
Microbús	8	11,40	0,60
Camión dos ejes, rígido	8,5	12,50	0,70
Camión tres ejes, rígido (autobús)	10	13,60	1,40
Vehículo articulado	6	12-13,50	0,36

- 2) Radio mínimo de curvas según velocidad

Velocidad	Radio
60 Km./h.	120 ml.
50 Km./h.	75 ml.
40 Km./h.	45 ml.
30 Km./h.	25 ml.

- 3) Peraltes

Los peraltes estarán comprendidos entre el 2 y el 4% según las siguientes fórmulas:

$$\text{Peralte \%} = \frac{0,319 V^2}{R}$$

V = Velocidad de diseño con Km/h.
R = Radio en metros.

- 4) Radio en cruces

Calles locales: 6 a 8 m. mínimo de 3 a 5 m.
Calle local y colectiva. 10 a 12 m. mínimo de 6 a 8 m.
Calle colectiva y Avda.: 15 m. mínimo 8 m.
En calles zonas industriales: 18 m. Mínimo 15 m.
En rotondas: radio de entrada 12 a 15 m. en vías colectivas, 25 m. en Avenidas.

- 5) Distancia mínima de visibilidad en los accesos a intersecciones con viario estructurado:

30 metros.

- 6) Pendientes máximas según tipo de vía

Principales avenidas: 4-7%
Vías locales resid.: 4-7%, excepcionalmente hasta el 12-15%
Vías industriales: 4-6%
Pasos elevados: 5-7% (valor límite 10%)
Intersecciones: 7%, con buena visibilidad 6%.

7) Acuerdos verticales

Longitud de la Curva: $L = K_v \cdot 0$

Siendo K_v parámetro cuadro adjunto.

Ø Diferencias algebraicas en tanto por uno entre las pendientes de las rasantes entrante y saliente.

Cuadro:

Velocidad de Cálculo		60	50	40	30
Acuerdo convexo (cresta)	$K_v =$	1.400	750	300	100
Acuerdo cóncavo (valle)	$K_v =$	1.000	600	200	100
Longitud mínima acuerdo L (en cm.)		60	50	40	30
		35	30	25	20

8) Dimensiones de carriles

Vías principales: óptimo 3,50 m.; mínimo 3 m.

Vías industriales vehículos pesados: 3,50 a 3,75 m.

Vías locales: 3,25 a 3 m.; excepcionalmente 2,50 a 2,75 m.

Carril derecho grandes vías: 3,50 a 3,75 m.

Carril bus: 3,30 m. mínimo 3,00 m.

Carriles auxiliares de giro: mínimo 2,70 m. (en vías rápidas 3,50 m.)

9) Bordillos y vados

Tendrán una altura máxima de 14 cm. sobre la calzada más próxima.

En los vados de itinerarios no motorizados la altura se reducirá a 2 cm., y el pavimento será duro y antideslizante.

Los vados para la eliminación de barreras arquitectónicas se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo 8 y 2%, respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1,80 m.

10) Capacidad del viario urbano

La capacidad de una vía puede calcularse de forma simplificada aplicando la siguiente fórmula:

$$C = K \cdot A \cdot V$$

Siendo:

$K = 450$ a 580 (valores más altos en calles estrechas y densas)

$A =$ Anchura neta calzada en metros

$V = \%$ de fase verde en intersecciones.

B) *Determinaciones de pavimentación.*

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se derivan de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas serán duros, antideslizantes y sin resaltes distintos a los propios del grabado de piezas, sin presentar obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo. Se variará la textura y color del mismo en las esquinas, vados, paradas de autobuses y otros lugares de interés u obstáculos que se encuentren en su recorrido.

En sendas de parques y jardines se admite pavimento de tierras compactadas con un 90% PM (proctor modificado).

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. Las rejillas tendrán huecos menores de 2 cm. y una disposición del enrejado de manera que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones y sillas de ruedas.

ARTÍCULO VIII.9.2.2. USO PORMENORIZADO RED VIARIA TRÁFICO NO MOTORIZADO

Definición.- Comprende el conjunto de las vías destinadas al tráfico peatonal y de vehículos sin motor.

VIII.9.2.2.1. Condiciones particulares del uso red viaria peatonal (TP-1)

1. Los espacios mínimos requeridos para movimientos peatonales serán los siguientes:

Tipo	Anchura recomendable (m.)	Anchura mínima (m.)
Movimiento de una persona	0,75	0,60
Una persona con cochecito	0,90	0,80
Cruce de dos personas	1,00	0,90
Dos personas en paralelo	1,30	1,10
Dos personas con niño	2,25	1,80
Persona con cochecito y niño	1,25	1,15
Cruce de minusválido y persona con cochecito	1,80	1,70
Dos personas con paraguas	2,40	2,00

Fuente: Ministerio de Fomento.

2. En base a lo anterior el ancho de la acera en función del tipo de vía será el siguiente:

1,5 m. (ancho mínimo)	Calle de viviendas unifamiliares.
2 m.	Calles industriales.
2,50 m. a 3 m.	Calles locales residenciales.
3 m. a 5 m.	Calles comerciales.
5 m. a 7 m.	Grandes Avenidas.

3. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%) debiendo, en este caso contar con pavimento antideslizante.

La pendiente transversal será como máximo 2%.

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

5. En los cruces de itinerarios de peatones o de tráfico no motorizado, la altura del bordillo se rebajará a 2 cm. y el pavimento será antideslizante para permitir el paso de minusválidos, cochecitos de niños, carritos y bicicletas. Se admite la elevación de la calzada respetando las recomendaciones de Acerados Verticales.

C) Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además del de jardinería y en su caso red de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

7. Deberán evitarse en lo posible las calles en fondo de saco. En caso de existir el eje será recto, su longitud máxima será de 50 m. y en el final se proyectará una glorieta con un diámetro mínimo que permita el giro de un vehículo sin necesidad de maniobrar.

8. El viario interior de parcela tendrá una dimensión mínima de 3 m. de ancho por sentido y unas aceras de 2 m. cada uno, siendo la anchura mínima total de 10 m.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con huella de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c) Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas de acuerdo con la legislación vigente sobre supresión de Barreras Arquitectónicas en las Vías y Espacios Públicos, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella máxima de treinta y cinco (35) centímetros, contrahuella mínima de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

4. En pasarelas y pasos subterráneos su pendiente longitudinal máxima será del 12% en recorridos iguales o inferiores a 3 m. y del 8% en recorridos superiores hasta un límite de 10 m. Si la longitud del tramo es superior se harán distintos tramos hasta alcanzar la longitud total. La pendiente máxima transversal será del 2%.

Las rampas se dotarán de doble pasamanos a ambos lados en alturas de 0,70 y 0,90 m., cuidando que el grosor y la distancia a la pared de adosamiento, en caso de que exista, permitan un fácil y seguro asimiento también a las personas con dificultades de manipulación, con una sección igual o equivalente a un tubo redondo de 4 a 5 cm., separado de la pared un mínimo de 4 cm. Además contará con protección a ambos lados con una altura de 10 cm. por encima del pavimento para evitar el deslizamiento lateral.

Su anchura libre mínima será de 1,20 m.

El pavimento será duro y antideslizante, debiendo señalarse con diferente textura y color el inicio y final de los mismos.

5. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles. Los anchos en relación con las plantaciones serán las indicadas en los cuadros adjuntos. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Se prohíbe la plantación de especies arbóreas con altura comprendida entre 0,75 y 2,10 m. ya que impiden una adecuada visibilidad entre tráficos motorizado y no motorizado.

Plantación de árboles según anchura de acera

	A	B	ANCHO TOTAL MÍNIMO
1 Fila de árboles	2,5 a 4 m.	-	3 a 5 m.
2 Filas al trespelillo	2,5 a 4 m.	3 a 6 m.	6 a 10 m.
2 Filas en paralelo	2,5 a 4 m.	4 a 8 m.	7 a 12 m.
3 Filas al trespelillo	2,5 a 4 m.	3 a 6 m.	9 a 16 m.
3 Filas en paralelo	2,5 a 4 m.	4 a 8 m.	15 a 20 m.

A.- Distancia eje hilera a fachada
B.- Distancia entre ejes de hileras

6. Capacidad de las vías

Recomendable:	500 personas/hora y metro de ancho.
Admisible:	1.400 personas/hora y metro de ancho.
Hora punta:	2.000 personas/hora y metro de ancho.
Capacidad límite:	3.500/4.000 personas/hora y metro de ancho.

7. Cálculo de consumo de espacio para mobiliario urbano

Terrazas de bares:	mesa y sillas 2 m x 2 m.
Cabinas teléfonos:	ancho 1,20. Superficie ocupada 1,5 m².
Paradas de autobuses:	ancho 1,40 a 2 m. Superficie ocupada 4,20 a 12 m².
Alcorques:	1 m x 1 m.
Bancos:	ancho 0,5 a 0,7 m. longitud 1,20 a 2,00 m.

VIII.9.2.2.2. Condiciones particulares del uso red viaria tráfico no motorizado (TP-2)

1. Anchura de vías

Carril bici (integrado en calzada)	un sentido 1,80 - 2,00 m. dos sentidos 2,40 - 3,20 m.
Pista bici (Segregado de calzada)	un sentido 1,60 - 1,80 m. dos sentidos 2,20 - 3,00 m.
Vía de coexistencia bicicleta peatón	3,00 - 3,25 m.

2. Pendientes

Pendientes	Longitud Sin límite
<2%	
2%	500 m.
3%	150-250 m.
4%	80-150 m.
5%	50-80 m.

3. Radio de vías urbanas

$R = 0,24 V + 0,41$

siendo

R = Radio de vía urbana en m.
V = Velocidad en Km/hora.

4. Dimensiones plaza de aparcamiento

Anchura: 0,60 m.

Longitud: 2,00 m.

5. Condiciones de diseño

5.1. No se recomienda la utilización de pavimentos bituminosos.

5.2. El pavimento será de distinto color que el de la acera, y a su mismo nivel separado por una banda de color blanco.

5.3. La separación de la calzada será como mínimo 40 cm.

5.4. En calles con carril-bici unidireccional, los árboles se plantarán entre éste y la acera.

5.5. Si existe aparcamiento el carril discurrirá entre éste y la acera con una banda de protección entre aparcamiento y carril bici de 40 cm. de anchura mínima.

5.6. Se dispondrá de la adecuada señalización y balizamiento, en la embocadura de cada tramo se instalará una señal expresiva del uso (bicicleta blanco sobre fondo azul).

5.7. Los vados para los carriles se señalizarán mediante balizas de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con calzadas hasta una altura máxima de 2 cm. Cuando sea previsible la invasión por el automóvil, se tomarán las medidas necesarias para impedirlo (bolardos, árboles, etc.).

ARTÍCULO VIII.9.2.3. USO PORMENORIZADO VÍA PECUARIA

Se estará a lo dispuesto en la Norma Urbanística NU-RVP.

ARTÍCULO VIII.9.2.4. USO PORMENORIZADO APARCAMIENTO

Definición.- Comprende los espacios e instalaciones destinados a la estancia de vehículos.

Clasificación.-

Se distinguen cuatro categorías:

AP-1. Aparcamientos en superficie

AP-2. Aparcamientos subterráneos de dotación de otros usos

AP-3. Aparcamientos para residentes

AP-4. Aparcamientos en edificio exclusivo o en plantas superiores a la baja

AP-5. Aparcamientos total o parcialmente mecanizados

AP-6. Depósitos de vehículos usados.

Condiciones.-

Los aparcamientos cumplirán las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación y la Ordenanza específica de Aparcamiento.

A efectos de cálculo del número de aparcamiento en superficie se entenderá que una plaza en línea tiene una longitud de 5 m. y una anchura de 2 m., una plaza en batería o espina una anchura de 2,25 m. y longitud 4,80 m.

En aparcamientos no incluidos en vía pública, salvo disposición en contrario de la Ordenanza específica de aparcamientos se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento medida a caras exteriores de pilares:

- Un espacio de 1,25 por 2,25 metros mínimo y 1,50 x 2,50 máximo cuando se destinen a motocicletas y a motos. Cumplirán lo especificado en el AP.1.
- Un espacio de 2,25 por 4,50 metros para vehículos pequeños y medianos y 2,40x 5,00 para vehículos grandes.
- Un espacio de 3,60 por 5,00 metros mínimo cuando se destinen a vehículos automóviles para minusválidos.
- Un espacio de 2,50 por 6,00 metros mínimo y 3,50 x 7,50 m. máximo cuando se destinen a vehículos industriales ligeros.
- Un espacio de 3,00 por 9,00 metros mínimo y 4,00 x 10,00 m. máximo cuando se destinen a vehículos industriales semipesados.

- Un espacio de 2,50 por 6,00 metros como mínimo y 3,50 m. x 7 m. como máximo cuando se destinen a vehículos industriales ligeros, con una altura libre mínima de 3 m.
- Un espacio de 3,00 por 9,00 metros mínimo y 4,00 x 10,00 m. máximo cuando se destinen a vehículos industriales semipesados con una altura libre mínima de 4,00 m.
- Las plazas de aparcamiento cerradas, boxes deberán contar con unas dimensiones libres mínimas de 2,80 x 5,00 m. No se considerará plaza de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.

Estas dimensiones se entienden libres entre ejes de marcas delimitadoras de plazas admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de un máximo del 10% de anchura y del 20% de longitud.

Las plazas delimitadas por muros, tabiques u obstáculos continuos tendrán un sobreancho de 0,20 m.

ARTÍCULO VIII.10. USO GENÉRICO INFRAESTRUCTURAS

ARTÍCULO VIII.10.1. DEFINICIÓN

A efectos de lo dispuesto en estas Normas se entiende por uso infraestructuras las instalaciones y edificaciones para el funcionamiento de los servicios urbanos de infraestructura y transporte.

ARTÍCULO VIII.10.2. USOS PORMENORIZADOS QUE COMPRENDE

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Infraestructuras de Servicios.-

- SV-1. Transformadores y subestaciones
- SV-2. Depuradores, estaciones de bombeo
- SV-3. Depósitos de residuos.

Infraestructuras de Transportes.-

- IT-1. Estaciones de autobuses
- IT-2. Estaciones de ferrocarril
- IT-3. Estaciones de mercancías
- IT-4. Helipuertos.

ARTÍCULO VIII.10.2.1. USO PORMENORIZADO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Se estará a lo dispuesto en la Norma Urbanística de Infraestructuras y en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.

ARTÍCULO VIII.10.2.2. USO PORMENORIZADO ESTACIÓN DE AUTOBUSES

Definición.- Comprende los espacios destinados a la parada o estancia de vehículos de transporte colectivo.

Condiciones.-

1. Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2115/1984, de 10 de Octubre.
2. Su regulación se realizará mediante la Ordenanza de la zona en que se ubique.
3. Serán tolerables todos aquellos usos terciarios relacionados directamente con el servicio público principal, con la limitación de superficie correspondiente a un grado de compatibilidad máximo del 35%, para la totalidad de los usos complementarios.
4. Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con almacenamiento de combustibles, aceites, grasas y cualquier material que suponga un potencial peligro de ignición.
5. Las actividades ligadas a la conservación o mantenimiento de vehículos deberán estar físicamente separadas del resto de usos, debiéndose ajustar en condiciones particulares a lo establecido para el uso global productivo y pormenorizado de talleres y almacenes.

ARTÍCULO VIII.10.2.3. USO PORMENORIZADO ESTACIONES DE FERROCARRIL

Definición.- Comprende los espacios e instalaciones destinados a carga y descarga de viajeros o mercancías en el ferrocarril.

Condiciones.-

Se estará a lo dispuesto en la Norma Urbanística NU-RIF, Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de Diciembre y a la Orden FOM/2230/2005 de 6 de Julio.

A) Condiciones de las estaciones de viajeros.

La singularidad del uso de estación de ferrocarril hace que su regulación se establezca desde el proyecto de obra de edificación sin que se limiten tolerancias de usos que iustificadamente se localicen como de apoyo o complemento al uso principal ferroviario.

B) Condiciones de las estaciones de mercancías.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso industrial y de almacenes que les fueren de aplicación.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Es el suelo que comprende, en el interior de un Área Homogénea de Suelo Urbano, el Suelo Urbano No Consolidado o la porción de Suelo Urbano consolidado en que es necesario formular un instrumento urbanístico de desarrollo.

ANCHO DE SOLARES. FACHADA

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela inedificable.

APROVECHAMIENTO

Es la expresión de la superficie edificable sobre una parcela u otro ámbito según la normativa del Plan General o del planeamiento de desarrollo, expresada en m² de uso concreto.

Existen tres clases de aprovechamiento:

1.- Real (ARM) o susceptible de construcción, es la capacidad del sólido edificable sobre la parcela definido por las condiciones y determinaciones de la Ordenanza.

2.- Apropiable (AP).- El que es susceptible de apropiación por el propietario de la parcela.

3.- Asignado (AT).- Es el atribuido por el Plan General o Parcial a una parcela la que resulta de aplicar el Aprovechamiento unitario del ámbito, unidad o sector a la parcela de que se trate. En Suelo Urbano Consolidado el aprovechamiento asignado coincide con el real y el apropiable.

APROVECHAMIENTO UNITARIO

Según la LSCM/01:

Aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto (Art. 84 LSCM/01)

El aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable es un valor numérico, que será fijado discrecionalmente por el instrumento de planeamiento general correspondiente, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas (Art. 39.5 LSCM/01)

ANEXO I DEFINICIÓN DE TÉRMINOS EMPLEADOS

A efectos de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

ACTIVIDAD

Se denomina actividad al conjunto de comportamientos en que se concreta un determinado uso en un emplazamiento específico.

ALINEACIONES

Son de dos clases:

Alineaciones exteriores.- Líneas que delimitan el ámbito de una manzana en relación a los espacios de uso y dominio público que la rodean, sean éstos viarios, zonas verdes o espacios libres.

Alineaciones interiores.- Líneas que delimitan los diferentes usos pormenorizados dentro de una unidad local con independencia de su carácter público o privado.

Estos tipos de alineaciones pueden ser actuales (existentes antes de la Revisión del Plan General) y oficiales (incluidas en los documentos del Plan General).

Actuales.- Son los linderos de las fincas con los espacios de uso y dominio público existentes sean viales o espacios libres.

Oficiales.- Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de dominio y uso público y las de ambas con el viario público peatonal y privado previstas en los documentos del Plan General o en los del planeamiento subordinado que lo desarrolle.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical, medida en la fachada del edificio, desde la rasante de la acera o, en su caso, del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado de cubierta o del que forma el techo de la última planta cuando así se determina en la Ordenanza de la zona de que se trate. Puede expresarse también en número de plantas incluida la planta baja y excluidos los semisótanos.

ALTURA DE PLANTAS O PISOS

Total.- Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Libre.- Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la inferior del techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

El aprovechamiento urbanístico total real o edificabilidad total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas (39.7.c) III de la LSCM/01)

ÁREA HOMOGÉNEA

Pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de ordenación estructurante.

ÁREA DE MOVIMIENTO

Es el área en que puede emplazarse libremente la edificación en el interior de un solar.

ÁREAS DE REPARTO

Las áreas de reparto son los espacios físico-jurídicos, territorialmente continuos o discontinuos, delimitados por los Planes Generales para el Suelo Urbanizable Sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística.

Todos los aprovechamientos lo son de algún uso o usos concretos, cuando se expresan con respecto a un uso que se toma como referencia se denominan aprovechamientos homogeneizados con respecto a dicho uso.

CENTRO DE SERVICIOS

Complejo edificado que incluye actividades necesarias para el funcionamiento del polígono, tales como salas de reuniones, despachos de utilización eventual (reserva por días u horas), restaurante, gimnasio, formación, banco, locales de descanso, etc. Debe constituir una Unidad de Gestión.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Es un parámetro expresado en m² construibles (o de techo) sobre m² de suelo que tiene por finalidad establecer la intensidad edificatoria de un ámbito, área homogénea o sector.

El coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado es un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas (Art. 39.3. LSCM/01)

El coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria (Art. 39.1. LSCM/01).

El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas. El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.

CHAFLÁN

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

DESVÁN / BUHARDILLA

Se denomina buhardilla al espacio comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando sea susceptible de utilización.

EDIFICABILIDAD

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

Puede establecerse en cifras absolutas (metros cuadrados edificables -suma de todas las plantas-), en cifras relativas (en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo m²/m² s) o por parámetros formales de construcción (fondo, altura, ocupación).

La superficie edificable expresada en m² de un uso concreto se denomina aprovechamiento.

EDIFICACIÓN ABIERTA

Se entiende que una edificación es ABIERTA cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Ordenanza (ocupación, altura, retranqueos, etc.). Se consideraran tres tipos:

AISLADA: Está separada totalmente de otras construcciones por espacios libres de la parcela que la contiene.

PAREADA: Está unida a otra edificación similar constituyendo ambas una edificación abierta.

ADOSADA: Está unida en hilera o greca a otras similares; el conjunto constituye una edificación abierta.

EDIFICACIÓN CERRADA

Se entiende que una edificación es cerrada (con o sin patio de manzana) cuando está definida por alineaciones exteriores.

EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso o sus complementarios.

EDIFICIO EXENTO

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resultaren disconformes con el mismo en lo que se refiere a alineaciones (salvo en los casos en que las nuevas alineaciones lo sean exclusivamente para los edificios de nueva planta) calificación del suelo (uso) y/o clasificación, quedan calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble. A estos efectos, se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta. En lo que respecta a usos sólo se autorizan los permitidos en la Ordenanza y siempre que su instalación no requiera obras de las relacionadas anteriormente como prohibidas.

Quando en la Ordenanza correspondiente se especifique que las alineaciones se señalan para edificios de nueva planta, podrán realizarse obras de consolidación y reparación exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble cualquiera que sea su coste, pero nunca obras que supongan aumento de volumen. No existirá mas limitaciones de uso que las que se deriven de la Ordenanza.

EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENANZA

Se entiende que un edificio está fuera de Ordenanza cuando alguno de sus parámetros incumple lo dispuesto en la Ordenanza que regula la edificación en la zona en que se ubica (ocupación, altura máxima, altura libre de plantas, retranqueos), pero cumple las determinaciones básicas del Plan General que a estos efectos son:

- Alineaciones
- Calificación (uso)
- Clasificación (clase de suelo).

Se autorizan todas aquellas obras que no impliquen aumento de volumen o superficie construida y cuyo coste sea inferior al 70% del que supondrían las obras de nueva planta. Dicho coste se calculará aplicando la fórmula $V_a = V_r \cdot C_d \cdot C_u$.

Siendo:

V_r : El valor de reposición calculado según los costes que para el momento de la solicitud de licencia se consideren normales en el sector de la construcción.

C_d : Coeficiente de depreciación por edad de la edificación calculado según la siguiente fórmula:

$$C_d = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2$$

Siendo:

X = número de años y en todo caso $10 < X < 300$.

C_u : Coeficiente de depreciación de uso, función del estado de conservación del edificio, con los siguientes valores:

Bueno	1,00
Regular	0,95
Malo	0,70
Pésimo	0,55

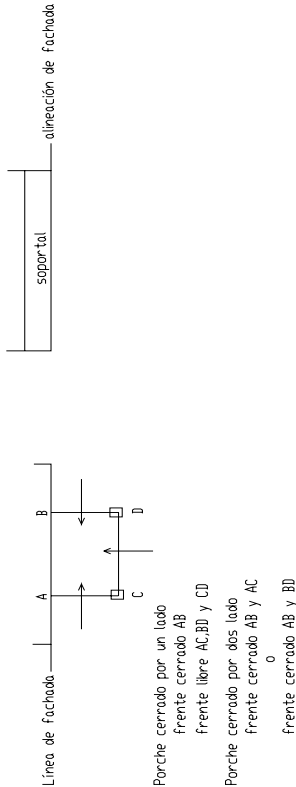
ENTRANTES Y SALIENTES

Quando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante, respectivamente.

Se entiende por porche un espacio cubierto y abierto totalmente por, al menos en uno de sus lados de mayor longitud, cuando se sitúa adosado a la fachada de la edificación.

Se denomina soportal cuando se sitúa en el interior de la zona edificada.

FIGURA IV Art.14.59.4



ESPACIO LIBRE DE PARCELA

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

FINCA FUERA DE LÍNEA

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

FINCA REMETIDA

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se denomina profundidad máxima o fondo máximo edificable a la distancia máxima, medida en la perpendicular al eje de la calle desde la alineación oficial exterior, en la que, en tipología de edificación cerrada, puede situarse la fachada interior de la edificación en plantas superiores a la baja e, incluso, en planta baja cuando así se determina en la Ordenanza.

LINDERO

Es la línea perimetral de la parcela o finca.

LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN

Es la que delimita la superficie ocupada, intersección de los planos que conforman el volumen de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios interiores), con la rasante del terreno. Puede ser definida sobre y bajo rasante, según se refiera a la edificación aérea o subterránea. La posición relativa entre esta línea y la alineación viene determinada por las disposiciones sobre retranqueos.

LÍNEA DE FACHADA

Es la línea de edificación correspondiente al frente a la vía o espacio libre público.

MARQUESINA, ALERO

Se denomina marquesina a un voladizo no habitable. Si coincide con el nivel de cubierta se denomina alero.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Es el porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.

PARCELA / FINCA

FINCA INICIAL: superficie delimitada por linderos determinados que se aporta al proceso de distribución equitativa de beneficios y cargas perteneciente a un propietario o a varios, en régimen de comunidad.

FINCA REGISTRAL: es todo aquello susceptible de abrir folio registral. Las fincas registrales vienen determinadas por tener un número propio y un folio particular.

FINCA CATASTRAL: la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a efectos tributarios, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.

La descripción catastral de los bienes inmuebles comprende sus características físicas, económicas y jurídicas, a los solos efectos catastrales y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

PARCELA BRUTA

Parcela de terreno antes de efectuadas las cesiones exigidas por el planeamiento. En caso de las actuaciones integradas coincide con la finca inicial que se aporta al proceso de distribución de beneficios y cargas.

En los suelos clasificados como No Urbanizables de Protección o Urbanizables No Sectorizados antes de la aprobación del Plan de Sectorización la parcela bruta se denomina finca rústica.

PARCELA MÍNIMA

Parcela cuya superficie se considere mínima para acoger el aprovechamiento urbanístico (en suelo urbanizable sectorizado) y la edificabilidad (en suelo urbano) la que cumpla las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza (en suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado).

Serán, en consecuencia, indivisibles:

- Las parcelas tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico, salvo que se adquirieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
- Los terrenos de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar una finca independiente que tenga las dimensiones mínimas exigibles.
- Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

En relación con la inscripción de la cualidad de indivisibles de determinadas parcelas, así como, con los actos de división, segregación, agrupación y agregación se estará a lo establecido en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

PARCELA NETA

Parcela resultante del proceso de distribución de beneficios y cargas en actuaciones integradas una vez efectuadas las cesiones fijadas por el Plan. Parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores en Suelo Urbano Consolidado.

PARCELA NETA EDIFICABLE

Parcela neta que cumple las condiciones de forma, tamaño y/o accesibilidad exigidas por las Normas Particulares para que pueda edificarse en ella el volumen patrimonializable asignado por el Plan, en caso contrario se trata de una parcela INEDIFICABLE.

PARCELACIÓN RÚSTICA, URBANÍSTICA, REPARCELACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LINDEROS

Parcelación Rústica

Tienen la consideración legal de actos de parcelación rústica, todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable de protección o suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el Plan de Sectorización.

Parcelación Urbanística

Tiene la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable, salvo en el urbanizable no sectorizado en el que no se haya aprobado Plan de Sectorización.

Reparcelación

Se entiende por reparcelación la transformación con finalidad equidistributiva de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

Regularización de linderos o normalización de fincas

La normalización de fincas se limita a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15 por 100, ni a las edificaciones existentes.

Para su aplicación requiere un requisito previo negativo, como es el de que no se necesaria la redistribución de beneficios y cargas a la ordenación entre los propietarios afectados y otro positivo consistente en la precisión de regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

Puede acordarse en cualquier momento ya sea de oficio o a instancia de parte.

PATIO INGLÉS

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

PATIO DE MANZANA

Es el espacio interior delimitado por la línea de fondo edificable cuando es común a todas las edificaciones que lo definen y se puede inscribir en él un círculo de 16 m. de diámetro. Por extensión se identifica también como patio de manzana el espacio anteriormente descrito cuando se compone de una suma de patios de parcela.

PATIO DE PARCELA

- 1) **Exterior.**- Espacio libre interior a la parcela y exterior a la edificación.
 - 2) **Interior.**- Espacio libre situado dentro de la línea de edificación.
- Se distinguen dos tipos:
- a) Patio cerrado.- Cuando todos sus límites están conformados por la edificación.
 - b) Patio abierto.- En caso contrario.

PATIO DE VENTILACIÓN

Se entiende por patio de luces el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar luz y ventilación. La superficie mínima será de 0,50 metros cuadrados, pudiendo dar a él solamente baños y aseos.

PIEZA HABITABLE

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósito y aparcamiento, los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

PLANTA BAJA

Es la planta inferior del edificio cuya cara superior de pavimento terminado de suelo está a una altura máxima de 1,99 m. sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

PORTAL

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

RASANTES

- 1. **ACTUALES:** Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
- 2. **OFICIALES:** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

REDES PÚBLICAS

Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.

RETRANQUEO

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior oficial y la línea de edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela, como separación a linderos.

REPOSICIÓN

Actuación consistente en volver a construir un edificio destruido o gravemente dañado como consecuencia de un hecho fortuito y catastrófico.

SECTOR

Son los espacios del suelo urbanizable que han de ser objeto del desarrollo de la ordenación pormenorizada.

SEMISÓTANO

Es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante que sirvió de base para determinar la altura máxima, siempre y cuando la parte superior del forjado de su techo se encuentre entre 1,00 m. y 1,99 m. por encima de la rasante.

SOLAR

Son las parcelas de suelo urbano, definidas en el presente Plan General o que resulten de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, aptos para la edificación y que reúnan los requisitos siguientes:

TENDEDERO

Se denomina tendedero a un espacio destinado a tender la ropa o a la colocación de la lavadora/secadora con una superficie mínima de 1,40 m² y dimensión mínima de 0,65 m.

TRASTERO

Se denomina trastero a una habitación destinada a almacén doméstico con una superficie útil no superior a 9 m² asignada a una vivienda. No tendrá toma de agua pero sí enchufe y punto de iluminación eléctrica y contra incendios. En edificaciones multifamiliares podrán situarse agrupados para la totalidad o parte de las viviendas.

USO

Definición.- Se denomina uso a una actividad genérica cuyas características y exigencias urbanísticas y constructivas permiten aislarla como tipo diferenciable de otras a efectos de regulación normativa.

- Tipología.-** Se contemplan las siguientes tipologías de usos:
- a) En función de la regulación normativa genérica.
 - 1. Global.- Uso de referencia en un Área Homógena, un ámbito o sector delimitado por el Plan General, síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior que indica la función del ámbito de que se trate en el conjunto del término municipal.
 - 2. Pormenorizado.- Uso específico contemplado como susceptible de regulación por el Plan General.
 - 3. Genérico.- Uso que integra todos los pormenorizados del mismo tipo.
 - 4. Característico.- Uso pormenorizado que por ser el predominante da contenido al coeficiente de edificabilidad y con respecto al cual se homogeneizan, en su caso, los demás usos permitidos.
 - b) En función de la propiedad/uso.
 - 1. Público.- Usos y servicios realizados o prestados por la Administración o por gestores particulares sobre bienes de dominio público o privado.
 - 2. Privado.- Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.
 - c) En función de su admisibilidad.

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en el caso en que ésta fuera necesaria.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- a) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Tener pavimentada y solada la calzada y encintadas las aceras de las vías a que dé frente.

SÓTANOS

Se entiende por SÓTANOS la totalidad o parte de la planta cuando la parte superior del forjado de su techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de 0,99 m. contados desde la rasante que sirvió de base para determinar la altura máxima edificable.

- SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE**
- 1. Por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, con las especificaciones contenidas en el artículo correspondiente.
 - 2. Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas, incluidos sótanos y semisótanos cuando se destinen a estancias habitables.

- SUPERFICIE OCUPADA**
- 1. Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación, incluso vuelos.
 - 2. Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

SUSTITUCIÓN

Actuación consistente en la construcción de un edificio después de la demolición intencionada.

ZONA URBANÍSTICA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada, o simplemente zona, el recinto espacial, en cualquier clase de suelo, caracterizado porque sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que puedan existir en su interior sean de aplicación, en número suficientemente significativo de ella, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada y para las cuales es de aplicación un mismo régimen normativo.

1. Uso permitido.- Es el que se considera adecuado en una zona de las delimitadas por el Plan.
Se distinguen tres subtipos:
 - 1.1. Uso predominante.- Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza correspondiente.
 - 1.2. Uso compatible.- Aquel uso que se permite en tanto complementa al uso o usos predominantes y/o no desvirtúa el carácter de la zona.
 - 1.3. Uso complementario.- El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa.
 2. Uso prohibido.- Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretende el Plan General. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.
- d) En función de la coexistencia con otros usos.
1. Uso exclusivo.- El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.
 2. Uso compartido.- Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

VUELO

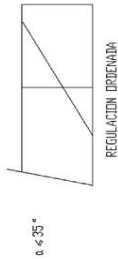
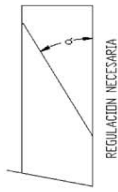
Parte habitable de una fábrica que sale fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su longitud o extensión medida en dirección paralela a dicho paramento y por su anchura o extensión medida en dirección perpendicular al mismo.

Se distinguen dos tipos:

- Cerrado: cuando está delimitado en tres de sus cuatro lados por paramentos con altura superior a 1,10 m. Cuando se trate de vuelos acristalados en toda su altura y paramento se denominan miradores. Las franjas opacas no tendrán una altura superior a 0,50 m. medidos a partir del eje del forjado (ver figura IV-1).
 - Abierto: cuando esta delimitación existe en tan sólo uno o dos de sus cuatro lados.
- En caso de formar polígonos, se asimilarán a los rectángulos mediante la proyección de los diferentes lados sobre un rectángulo según se indica en la figura IV-2.

ANEXO 2
FIGURAS

FIGURA II-1 Art. 110.1



$\alpha < 25^\circ$

FIGURA III-1 Art. III.2.1.6)

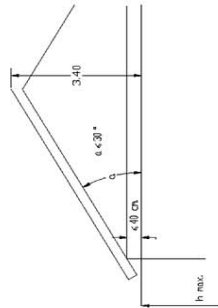


FIGURA III-2 Art. III.2.1.7)

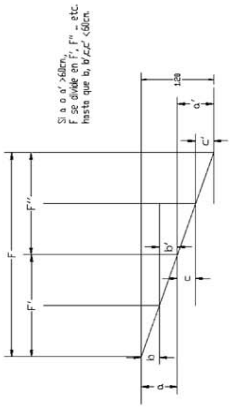


FIGURA III-3 Art. III.2.2

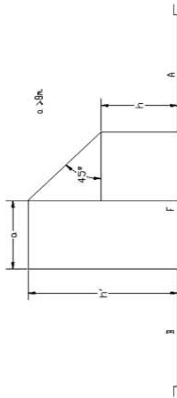


FIGURA III-4 Art.III.2.4.2 a)

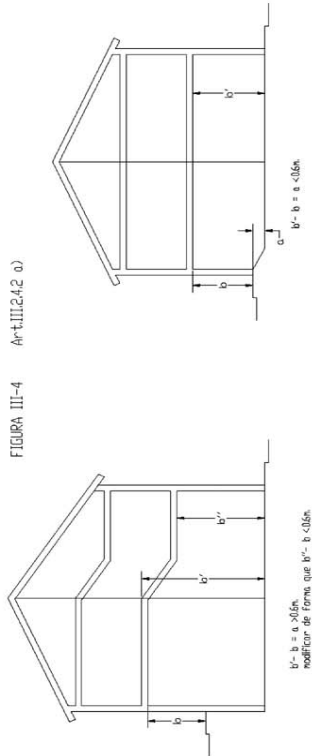
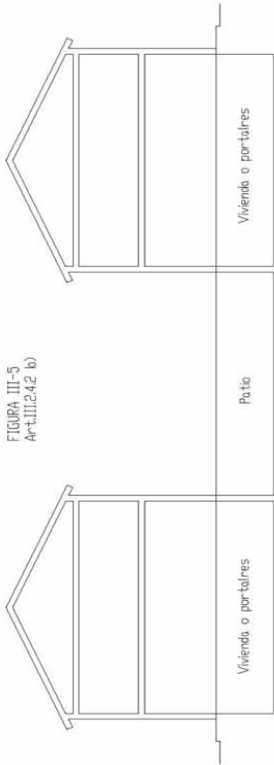


FIGURA III-5 Art.III.2.4.2 b)



Solucion prohibida

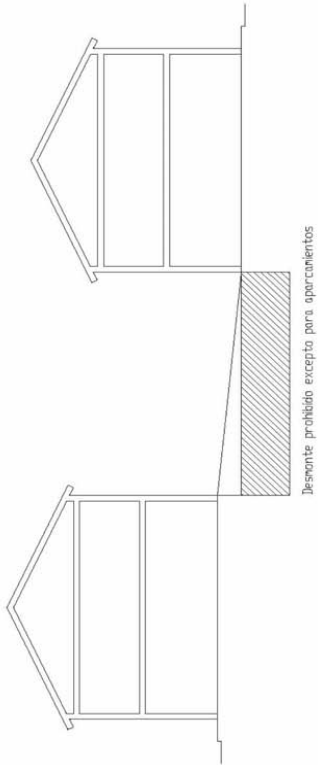


FIGURA III-6 Art. III.3.4

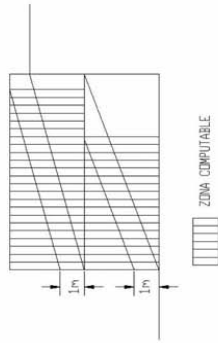


FIGURA III-7 Art.III.6

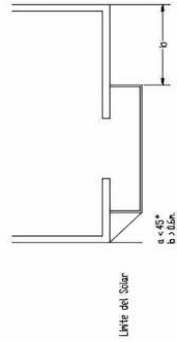


FIGURA IV-1 Art.IV.1

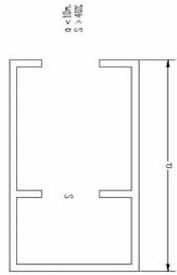


FIGURA IV-2 Art.IV.3.2

