PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE MADRID
1985

NORMAS URBANISTICAS

3.ª EDICION

1

AYUNTAMIENTO DE MADRID

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID - 1985

NORMAS URBANISTICAS

3ª EDICION
MAYO 1994

Edita AYUNTAMIENTO DE MADRID
Gerencia Municipal de Urbanismo
C/ Paraguay, 9 28016 Madrid
Depósito legal: M. 15.024-1994
ISBN: 84-7812-254-0
ARTES GRÁFICAS MUNICIPALES
Área de Régimen Interior y Personal

Incluye modificaciones aprobadas en recurso de reposición, criterios de interpretación, modificaciones puntuales de Plan General y artículos declarados nulos por sentencia del Tribunal Supremo.

PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE MADRID
1985

NORMAS URBANISTICAS

3ª EDICION
MAYO 1994

AYUNTAMIENTO DE MADRID
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, elaborado por la Oficina Municipal del Plan, fue aprobado con carácter provisional por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el día 29 de noviembre de 1984 y definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 7 de marzo de 1985.

INTRODUCCION

Con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, sus Normas Urbanísticas vienen a constituir un documento fundamental para regular en el municipio lo que concierne al uso del suelo y a la edificación. Aún cuando las Normas tienden a ser el único documento de los planes que es consultado en la actividad urbanística, no pueden verse desvinculadas del resto de los documentos que componen el Plan General: los planos, por cuanto son la referencia espacial y el resto de los textos, por cuanto hacen posible el entendimiento de los objetivos del Plan.

La propuesta de ciudad que contiene el Plan se ve en la obligación de ser cautelosa, de seguir criterios de austeridad urbanística, de ser la salvaguardía de una ciudad que no puede quedar sometida a procesos irreversibles de pérdida de sus características; que no puede caer en la tención del despilfarro de su valor acumulado (sea éste patrimonial o ambiental) y sí debe mantenerlo en las condiciones en que la historia lo ha proporcionado como herencia y, en lo posible, acrecentarlo.

Si en la redacción de las Ordenanzas Municipales de 1972 —que estas Normas Urbanísticas vienen a sustituir— se manifiesta un especial interés por la regulación de las áreas de crecimiento de la ciudad, en esta ocasión el interés se polariza hacia la regulación de la actividad en las áreas urbanísticamente consolidadas: el suelo urbano.

Se ha puesto especial atención tanto en los aspectos de su gestión como en la definición de las condiciones diferenciales de las distintas localizaciones dentro del suelo urbano. Se establecen nuevos mecanismos para el control por el Ayuntamiento de las intervenciones privadas con el fin de salvaguardar el cumplimiento de los objetivos urbanísticos que el Plan persigue, así como reglas de gestión para hacer más equitativo el reparto de las cargas y beneficios derivados de la acción urbanística.

En lo que respecta a la regulación diferencial de la ordenación y la edificación, se han particularizado en el suelo urbano once zonas típicas con carácter morfológicamente diferente, dentro de las cuales se han distinguido, mediante la técnica del señalamiento de grados, valores diferentes de los parámetros físicos de la edificación y, mediante la definición de niveles, diferentes usos compatibles con el característico de cada zona. Se rompe así la vinculación biunívoca entre las características físicas y las condiciones de uso al poner en juego la localización para definir un patrón de usos relativamente independiente.

Además de estas zonas sometidas a reglas de carácter general diversas, se han delimitado otras en las que debe mediar planeamiento que desarrolle el Plan General, para cada una de las cuales se establecen condiciones de carácter particular. Si a todas estas zonas se añaden las Areas de Planeamiento Diferenciado, se pueden contabilizar más de trescientas zonas con regulación diferencial en el suelo urbano.

No falta la necesaria atención hacia la ordenación y regulación del suelo

urbanizable donde, si bien no se persigue implantar ningún modelo formal para su ordenación, sí se ha pretendido que en los nuevos desarrollos queden claramente definidas las condiciones que permiten recuperar para la vida urbana los espacios públicos.

En el suelo no urbanizable la edificación es una actividad prácticamente excepcional que solamente ha de producirse en las especiales circunstancias que se señalan y bajo las condiciones que se establecen en función de su inclusión en uno u otra de las categorías que, para la mejor protección del medio natural, se han establecido.

Las Normas Urbanísticas del Plan General están compuestas, en la forma en que ahora se editan, por dos volúmenes físicamente independientes. En el primero de ellos, en el que se ha compilado el texto articulado, se recoge todo aquello que tiene un carácter de regulación de aplicación general; el segundo contiene las condiciones particulares para cada una de las áreas que, por estar remitidas a planeamiento ulterior, están sometidas a determinaciones e instrucciones específicas para su desarrollo.

Las condiciones de las Areas de Planeamiento Diferenciado (APD), en las que el nuevo Plan General mantiene ciertas determinaciones establecidas por decisiones urbanísticas precedentes y que solamente se adaptan en parte a la regulación general que con el nuevo Plan se implanta, se exponen, cada una de ellas, en un cuerpo independiente.

El volumen primero de las Normas está formado por dos grandes conjuntos de contenidos normativos. En el primero de ellos se regulan los temas de carácter general, tales como el desarrollo del Plan y su gestión, el régimen general y los particulares para las diferentes clases de suelo y para los sistemas generales y las condiciones específicas para la conservación del patrimonio. Forman este primer conjunto los títulos primero a octavo. Los títulos siguientes forman el segundo conjunto y se destinan a regular la edificación. En ellos se establecen las condiciones generales para la edificación, tanto las características técnicas propias de la construcción, como las particulares que se derivan de los usos y actividades que hubieran de albergar y de su posición en una u otra zona de la ciudad.

INDICE

		Pág.
TITULO PRIMERO:	**VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL**	13
TITULO SEGUNDO:	**DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**	19
CAPITULO 1:	DISPOSICIONES GENERALES	19
CAPITULO 2:	INSTRUMENTOS DE ORDENACION	20
Sección 1.ª:	Clases y significado	20
Sección 2.ª:	Figuras de planeamiento	20
Sección 3.ª:	Figuras complementarias de ordenación detallada	23
CAPITULO 3:	INSTRUMENTOS DE GESTION	25
CAPITULO 4:	INSTRUMENTOS DE EJECUCION	28
Sección 1.ª:	Disposiciones Generales	28
Sección 2.ª:	Proyectos de urbanización	29
Sección 3.ª:	Proyectos de edificación	31
Sección 4.ª:	Proyectos de otras actuaciones urbanísticas	35
Sección 5.ª:	Proyectos de actividades y de instalaciones	36
CAPITULO 5:	INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO	37
Sección 1.ª:	Alcance y formas	37
Sección 2.ª:	Licencias urbanísticas	37
Sección 3.ª:	Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos	44
Sección 4.ª:	Inspección urbanística	45
CAPITULO 6:	Información urbanística	45
TITULO TERCERO:	**DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO**	47
CAPITULO 1:	DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO	47
CAPITULO 2:	INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES	50
CAPITULO 3:	CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO	51
CAPITULO 4:	DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES	52
Sección 1.ª:	Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles	52
Sección 2.ª:	Conservación específica del patrimonio catalogado	54
Sección 3.ª:	Conservación específica y ocupación temporal de solares	55
Sección 4.ª:	Infracciones y procedimiento	56
CAPITULO 5:	ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES	57
Sección 1.ª:	Declaración de ruina	57
TITULO CUARTO:	**REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**	61
CAPITULO 1:	DEFINICION, REGULACION GENERAL Y REGIMEN URBANISTICO	61

Pág.

CAPITULO 2: SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCION AL SUELO URBANIZABLE 63
CAPITULO 3: EJECUCION DE LOS SISTEMAS 66

TITULO QUINTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 69

CAPITULO 1: DEFINICION Y CLASIFICACION 69
CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES 70
CAPITULO 3: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION 71
CAPITULO 4: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS 78

TITULO SEXTO: REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 81

CAPITULO 1: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 81
CAPITULO 2: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 84
Sección 1.ª: Determinaciones generales 84
Sección 2.ª: Contenido de los Planes Parciales 93
Sección 3.ª: Desarrollo y ejecución de los Planes Parciales 96
Sección 4.ª: Condiciones de la ordenación 97
Sección 5.ª: Condiciones de la edificación y de los usos 99
Sección 6.ª: Condiciones de urbanización 100
CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES 101
Sección 1.ª: Unidades en el suelo urbanizable no programado .. 101
Sección 2.ª: Sectores en el suelo urbanizable programado 102

TITULO SEPTIMO: REGIMEN DEL SUELO URBANO 103

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES 103
CAPITULO 2: GESTION DE SUELO URBANO 108
CAPITULO 3: REGIMEN EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO (APD) 117

TITULO OCTAVO: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO 119

CAPITULO 1: LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO 119
CAPITULO 2: PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL 120
Sección 1.ª: Normas de protección 120
Sección 2.ª: Condiciones de tramición de las obras 122
CAPITULO 3: PROTECCION DE JARDINES DE INTERES 122
CAPITULO 4: PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES 123

TITULO NOVENO: PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO 127

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES 127
CAPITULO 2: CONDICIONES DE LA PARCELA 128
CAPITULO 3: CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA 130
CAPITULO 4: CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION 133
CAPITULO 5: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO 134
CAPITULO 6: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS 136
CAPITULO 7: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS 140
Sección 1.ª: Condiciones de calidad 140
Sección 2.ª: Condiciones higiénicas de los locales 141
Sección 3.ª: Condiciones higiénicas de los edificios 142

Pág.

CAPITULO 8: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS 146
Sección 1.ª: Dotación de agua 146
Sección 2.ª: Dotación de energía 147
Sección 3.ª: Dotaciones de comunicación 148
Sección 4.ª: Servicios de evacuación 149
Sección 5.ª: Instalaciones de confort 150
Sección 6.ª: Aparcamientos y garajes en los edificios 151
CAPITULO 9: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS 156
CAPITULO 10: CONDICIONES AMBIENTALES 161
CAPITULO 11: CONDICIONES DE ESTETICA 164

TITULO DECIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS 175

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES 175
CAPITULO 2: USO RESIDENCIAL 177
Sección 1.ª: Condiciones de la vivienda familiar 178
Sección 2.ª: Residencia comunitaria 180
CAPITULO 3: USO INDUSTRIAL 180
Sección 1.ª: Condiciones de la industria en general 182
Sección 2.ª: Condiciones de los minipolígonos industriales 183
Sección 3.ª: Condiciones de los talleres domésticos 184
CAPITULO 4: USO DE SERVICIO TERCIARIO 184
Sección 1.ª: Condiciones del hospedaje 186
Sección 2.ª: Condiciones del comercio 187
Sección 3.ª: Condiciones de las oficinas 189
Sección 4.ª: Condiciones de las salas de reunión 190
CAPITULO 5: USO DOTACIONAL 190
Sección 1.ª: Condiciones particulares 193
CAPITULO 6: USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES 196
Sección 1.ª: Disposiciones generales 196
Sección 2.ª: Red viaria 197
Sección 3.ª: Aparcamientos públicos 203
Sección 4.ª: Red ferroviaria 204
Sección 5.ª: Transporte aéreo 207
CAPITULO 7: DOTACION DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS 208

TITULO ONCENO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO 213

CAPITULO PRELIMINAR 213
CAPITULO 1: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: CONSERVACION AMBIENTAL 222
Sección 1.ª: Obras 222
Sección 2.ª: Condiciones de la nueva edificación 223
Sección 3.ª: Compatibilidad y localización de los usos no característicos 229
CAPITULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: PRESERVACION DE LAS COLONIAS 230
Sección 1.ª: Obras 230
Sección 2.ª: Condiciones de la edificación de nueva planta 231
Sección 3.ª: Compatibilidad y localización de los usos no característicos 234
CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION 234
Sección 1.ª: Obras 235
Sección 2.ª: Compatibilidad y localización de los usos no característicos 237

Pág.

CAPITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACION EN MANZANA CERRADA 238
Sección 1.ª: Obras 238
Sección 2.ª: Condiciones de las obras de nueva edificación 239
Sección 3.ª: Compatibilidad y localización de los usos no característicos 243
CAPITULO 5: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5. EDIFICACION EN BLOQUES ABIERTOS 244
Sección 1.ª: Obras 245
Sección 2.ª: Condiciones de la nueva edificación 245
Sección 3.ª: Compatibilidad y localización de los usos no característicos 250
CAPITULO 6: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: EDIFICACION EN CASCOS RURALES 250
Sección 1.ª: Obras 251
Sección 2.ª: Condiciones de la nueva edificación 251
Sección 3.ª: Compatibilidad y localización de los usos no característicos 254
CAPITULO 7: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7: REGENERACION DE LA CIUDAD LINEAL 254
Sección 1.ª: Obras 255
Sección 2.ª: Condiciones de la nueva edificación 255
Sección 3.ª: Compatibilidad y localización de los usos no característicos 257
CAPITULO 8: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: EDIFICACION EN VILLAS Y CHALES 258
Sección 1.ª: Obras 259
Sección 2.ª: Condiciones de la nueva edificación 259
Sección 3.ª: Compatibilidad y localización de los usos no característicos 263
CAPITULO 9: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: EDIFICACION EN NUCLEOS INDUSTRIALES 264
Sección 1.ª: Obras 264
Sección 2.ª: Condiciones de la nueva edificación 264
Sección 3.ª: Compatibilidad y localización de los usos no característicos 267
CAPITULO 10: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 10: EDIFICACION EN POLIGONOS INDUSTRIALES ... 269
Sección 1.ª: Obras 269
Sección 2.ª: Condiciones de la nueva edificación 269
Sección 3.ª: Compatibilidad y localización de los usos no característicos 272
CAPITULO 11: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 11: EDIFICACION BAJA SUBURBANA 272
Sección 1.ª: Obras 273
Sección 2.ª: Condiciones de la nueva edificación 273
Sección 3.ª: Compatibilidad y localización de los usos no característicos 274
CAPITULO 12: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES COMERCIALES 274
CAPITULO 13: CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REMODELACION 277
Sección 1.ª: Regulación del grado 1.º 278
Sección 2.ª: Regulación del grado 2.º 279
Sección 3.ª: Regulación del grado 3.º 280
CAPITULO 14: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO 281
CAPITULO 15: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR 286
Sección 1.ª: Disposiciones generales 286

Pág.

Sección 2.ª: Condiciones 287
DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS 289

ANEXO I:
CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO 295

ANEXO II:
MODIFICACIONES APROBADAS EN RECURSO DE REPOSICION 305
DECRETO (24-3-86) 307
DECRETO (20-10-86) 323
ACUERDO DEL CONSEJO DE GERENCIA (26-11-85) 325
DECRETO (22-1-87) 325
DECRETO (4-6-87) 337
DECRETO (13-11-87) 339
DECRETO (Art. 10.5.18.) 341

ANEXO III:
RELACION DE SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DECLARANDO LA NULIDAD DE DETERMINADOS ARTICULOS 345
MODIFICACIONES PUNTUALES DE PLAN GENERAL 349
ACUERDOS DEL AYUNTAMIENTO PLENO 361
DECRETOS DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO 367
INSTRUCCIONES DICTADAS POR EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO 395
INDICE SISTEMATICO 401

TITULO PRIMERO
Vigencia, contenido y efectos del Plan General

Artículo 1.0.1. *Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan General*

1. El Plan General Municipal de Madrid es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general de territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. El Plan General ha sido redactado en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto-ley 11/1980, de 26 de septiembre, de conformidad con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y la Ley 4/1984, de 10 de febrero, de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, y tomando en cuenta las directrices aprobadas por el Pleno de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana, el 20 de octubre de 1981.

Artículo 1.0.2. *Vigencia del Plan General*

1. El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. El Plan General sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Madrid, al precedente Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid, aprobada por Decreto 3650/1963, de 26 de diciembre, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor del presente, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la Ley del Suelo. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquéllos expresamente incorporados al presente según lo establecido en el Título VII de estas Normas.

Artículo 1.0.3. *Efectos del Plan General*

La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación

de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 1.0.4. *Revisión del Plan General*

1. A los ocho (8) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Madrid y que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.

d) Si se producen modificaciones del régimen normativo vigente sobre protección pública a la vivienda que impongan alteraciones sustanciales de las determinaciones del Plan en esta materia.

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

f) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

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

2. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde la entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros organismos públicos sea un veinticinco por ciento (25 %) superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estadio Económico y Financiero.

3. La revisión de Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.0.5. *Modificaciones del Plan General*

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se considerarán, en principio, modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) Las rectificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de Planes Especiales de protección.

3. Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, además, a las especificaciones de las presentes Normas según cuál sea su objeto.

4. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Artículo 1.0.6. *Documentación del Plan General: contenido y valor relativo de sus elementos*

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Como complementos de la Memoria General, la Memoria de Compatibilización describe, valora y justifica el proceso seguido para ajustar las determinaciones del Plan General a los condicionamientos de los planes y proyectos de los Ayuntamientos del entorno del municipio de Madrid, y a los que pudieran tener incidencia en éste de las Administraciones Central y Autonómica. La Memoria de Participación aporta la documentación que acredita cómo la elaboración del Plan General ha dado las necesarias oportunidades a los ciudadanos para aportar al proceso técnico sus sugerencias y alegaciones.

b) Planos de Estructura General (EST), a escalas comprendidas entre 1:25.000 y 1:100.000. Expresan el modelo resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, incluidas las grandes infraestructuras, y reflejan la dinámica de desarrollo del Plan General. Son planos sin eficacia ordenadora propia, que sirven de referencia para discer-

nir, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión del mismo, según lo previsto en los artículos 1.0.4 y 1.0.5. de estas Normas.

c) Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), a escala 1:5.000. Establece la zonificación del suelo, el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propios de cada zona, incluso los usos pormenorizados de los Sistemas Generales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos, salvo el de Detalle del Suelo Urbano en cuanto a su mayor precisión en la delimitación y pormenorización de los usos dotacionales. Como complemento del mismo, el Plano de Protecciones y Servidumbres (P.S.E.), a escala 1:10.000, señala los ámbitos de afección de los regímenes sectoriales correspondientes a las infraestructuras del agua, eléctricas, de carreteras, del transporte (ferrocarriles y aeropuertos), culturales (arqueológicas, geológicas...) y militares; su carácter vinculante ha de entenderse sometido en cada caso a la mayor precisión o rectificaciones de las respectivas delimitaciones oficiales según los Organismos competentes por razón de la materia.

d) Plano de Detalle en el Suelo Urbano (DSU), a escala 1:2.000. Para determinadas áreas de la ciudad el Plan General detalla las alineaciones, así como la delimitación de los usos dotacionales y espacios libres en general y la pormenorización de aquéllos de estos usos que no pertenecen a Sistemas Generales. Como plano de ordenación a mayor escala, prevalece siempre sobre los demás planos en lo que se refiere a sus contenidos específicos.

e) Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS), a escala 1:5.000. Contiene la clasificación del suelo, el señalamiento espacial de los Sistemas Generales y formas de obtención de los mismos y las delimitaciones de los ámbitos de gestión. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos, salvo las delimitaciones a mayor escala que figuran en el Plano de Detalle del Suelo Urbano.

f) Plano del Equipamiento Existente que se Mantiene (EEM) a escala 1:5.000. Contiene la identificación de los terrenos destinados al equipamiento de la ciudad que el Plan General mantiene en su uso actual. Es un plano de ordenación que constituye una referencia para la aplicación de la normativa en la sustitución de los usos de equipamiento.

g) Catálogo del Plan General, que integra los catálogos parciales de protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental, de Jardines de Interés, y de Elementos Naturales y Paisajes. Acredita la identidad de los bienes protegidos y precisa el régimen especial que les es de aplicación, prevaleciendo en caso de duda, y salvo simple error u omisión comprobables, sobre las especificaciones grafiadas en los planos correspondientes.

h) Programa de Actuación del Plan General. Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio, así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los Sistemas Generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento de Madrid como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas. Se complementa con el Plano de Inventario de Acciones (INA), a escala 1:5.000, como representación gráfica de determinadas previsiones del Programa.

i) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento y a la Comunidad Autónoma de Madrid, y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de los costes.

j) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo espe-

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

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

Artículo 1.0.7. *Interpretación del Plan General*

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

2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

TITULO SEGUNDO
Desarrollo y ejecución del Plan General

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. *Organos actuantes*

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Madrid, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 2.1.2. *Prioridad en el desarrollo*

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.
2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Madrid, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación de suelos urbanizables, o incluso dejarlos fuera de programa mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

Artículo 2.1.3. *Instrumentos de actuación urbanística*

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

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

CAPITULO 2

INSTRUMENTOS DE ORDENACION

SECCION 1.ª

Clases y significado

Artículo 2.2.4. *Clases*

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

a) Figuras de planeamiento.
b) Figuras complementarias.

Artículo 2.2.5. *Figuras de planeamiento*

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

a) Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.
b) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable programado y en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.
c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Artículo 2.2.6. *Figuras complementarias*

Para detallar la ordenanión en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable.
b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
d) Registro de bienes catalogados y de servidumbres.

SECCION 2.ª

Figuras de planeamiento

Artículo 2.2.7. *Programas de Actuación Urbanística*

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con

el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Programa de Actuación Urbanística comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS).

3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 16 de la Ley del Suelo y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento y, además, los complementarios siguientes:

a) Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento medio y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los distintos usos que se asignen a las diversas porciones en que se divida el territorio.

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

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

Artículo 2.2.8. *Planes Parciales*

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

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

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:

— Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

— Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.

— Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.

— Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

— Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario

en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.

— Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

— Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

— Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

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

c) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

4. Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada deberán contener, además de las restantes determinaciones establecidas en este artículo, los extremos exigidos en el artículo 3 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

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

Artículo 2.2.9. *Planes Especiales*

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

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

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

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

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el

contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas. e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

— Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
— Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
— Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
— Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá. además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de:

— Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.
— Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
— Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
— Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

4. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.
5. Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

Artículo 2.2.10. *Catálogos complementarios del planeamiento*

1. Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.
2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos. para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

SECCION 3.ª

Figuras complementarias de ordenación detallada

Artículo 2.2.11. *Estudios de Detalle*

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo

urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

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

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

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en el artículo 6.2.22 de estas normas.

Artículo 2.2.12. *Normas Especiales de Protección*

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 2.2.13. *Ordenanzas Especiales*

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 5 del Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 2.2.14. *Registro de bienes protegidos y de servidumbres*

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y

conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos complementarios del Plan General y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.

3. Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.

4. Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.

5. Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros Organismos o de entidades o particulares interesados. Estas anotaciones preventivas caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento de formación o modificación del planeamiento que deba proteger los bienes afectados o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.

6. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

CAPITULO 3

INSTRUMENTOS DE GESTION

Artículo 2.3.1. *Condiciones exigibles a toda actuación urbanística*

1. Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirán, con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, todo ello según se establece en estas Normas.

A estos efectos se considerarán edificación nueva, la que resulte de la ejecución de obras de sustitución y nueva planta señaladas en el artículo 2.4.9.

2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas, y siguiendo el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa. Idéntica actuación podrá seguirse para la ejeución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos.

3. Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tales por el Plan, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, autonómica o central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de

urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en el número 1 del presente artículo.

Artículo 2.3.2. *Delimitación de polígonos y unidades de actuación*

1. Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la determinación y delimitación de polígonos o unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 118 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando tal determinación esté contenida en los planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación del polígono o unidad de actuación habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán polígonos y unidades de actuación que incluirán, en su ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 2 del artículo 117 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; igualmente, y cumpliendo los requisitos señalados en el citado número 2 del artículo 117 de la Ley, y atendiendo especialmente al contenido de su apartado b), en ejecución de las determinaciones del Plan General para el suelo urbano, se delimitarán unidades de actuación espacialmente discontinuas y normalmente referidas a un conjunto de parcelas aisladas que reúnan características homogéneas en cuanto a su estado de ocupación.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Artículo 2.3.3. *Sistemas de actuación*

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determianciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

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

Artículo 2.3.4. *Sistema de compensación*

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación en

que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y, por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

3. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho (8) meses el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado, con los requisitos regiamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.

Artículo 2.3.5. *Sistema de cooperación*

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

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3.6. *Sistema de expropiación*

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

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

a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.

b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano, y

c) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completas.

3. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 2.3.7. *Reparcelación*

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

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en una unidad de actuación, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 99.3 b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación

Urbana. Se entenderá que concurre dicha circunstancia en aquellas unidades que incluyan suelos de cesión obligatoria en proporción inferior al 15 por ciento (15 %) del valor de los terrenos incluidos en la unidad.

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

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

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

Artículo 2.3.8. *Parcelaciones urbanísticas*

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

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

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

CAPITULO 4

INSTRUMENTOS DE EJECUCION

SECCION 1.ª

Disposiciones generales

Artículo 2.4.1. *Clases de proyectos*

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

a) De urbanización.
b) De edificación.
c) Otras actuaciones urbanísticas.
d) De actividades e instalaciones.

Artículo 2.4.2. *Condiciones generales de los proyectos técnicos*

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

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

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

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

SECCION 2.ª

Proyectos de urbanización

Artículo 2.4.3. *Definición, clases y características generales*

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

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

a) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidratantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Red de distribución de gas.
h) Canalizaciones de telecomunicación.
i) Galerías de servicios.
j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
k) Alumbrado público.
l) Aparcamientos subterráneos.
m) Señalizaciones y marcas.

3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono o unidad de actuación de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

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

Artículo 2.4.4. *Contenido de los proyectos de urbanización*

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

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

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

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

3. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

Artículo 2.4.5. *Aprobación de los proyectos de urbanización*

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6 %), calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

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

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

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

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

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

7. Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la aprobación definitiva de los Proyectos determina el deber de constituir las garantías exigibles a sus promotores, a tenor de lo dispuesto en los artículos 5.2 y siguientes de la Ley 4/1984, de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

SECCION 3.ª

Proyectos de edificación

Artículo 2.4.6. *Clases de obras de edificación*

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

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

Artículo 2.4.7. *Obras en los edificios*

D. 24-3-86
Acuerdo 1 y 2
(ver pág. 308)

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

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

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condicio-

nes de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

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

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

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

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

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

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

— Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por estas Normas.

— Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

f) Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 2.4.8. *Obras de demolición*

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

a) Demolición total.
b) Demolición parcial.

Artículo 2.4.9. *Obras de nueva edificación*

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

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

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

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

Artículo 2.4.10. *Condiciones comunes de los proyectos de edificación*

1. Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.4.2, los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Madrid. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. A los efectos previstos en los artículos 2.5.15 y 2.5.16 de estas Normas, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras; así como los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico a que se refiere el artículo 2.5.5. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos o fases serán como mínimo los que resulten aplicables de los siguientes: movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

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

Artículo 2.4.11. *Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios*

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

1. Obras de restauración:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

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

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

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

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

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

2. Obras de conservación o mantenimiento:

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

3. Obras de consolidación o reparación:

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

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudiean introducir las obras.
b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.
c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

6. Obras exteriores:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 2.4.12. *Documentación específica de los proyectos de demolición*

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

Artículo 2.4.13. *Documentación específica de los proyectos de nueva edificación*

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

1. Obras de reconstrucción:

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

2. Obras de sustitución:

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

3. Obras de nueva planta:

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

4. Obras de ampliación:

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

SECCION 4.ª

Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 2.4.14. *Definición y clases*

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
j) Vertederos de residuos o escombros.
k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

C) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Apertura de zanjas y calas.
d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 2.4.15. *Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas*

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el artículo 2.5.5. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCION 5.ª

Proyectos de actividades y de instalaciones

Artículo 2.4.16. *Definición y clases*

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 2.4.17. *Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones*

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por lo que disponga la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, prevista en el artículo 2.5.5. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 5

INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

SECCION 1.ª

Alcance y formas

Artículo 2.5.1. *Competencia municipal*

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

Artículo 2.5.2. *Formas de intervención*

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

A) Licencias urbanísticas.
B) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
C) Inspección urbanística.

SECCION 2.ª

Licencias urbanísticas

Artículo 2.5.3. *Actividades sujetas a licencia*

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el artículo 16 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, de la Comunidad Autónoma de Madrid, y, en general,

cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Madrid, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 180 de la Ley del Suelo y 19 de la Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

Artículo 2.5.4. *Obras con licencias urbanísticas*

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

A) De parcelación.
B) De obras.
C) De otras actuaciones urbanísticas.
D) De ocupación y funcionamiento.
E) De actividades e instalaciones.

Artículo 2.5.5. *Procedimiento para la obtención de licencias*

Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase serán objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de las presentes Normas, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica de Madrid, y de acuerdo con los criterios de estructuración territorial del Ayuntamiento.

Artículo 2.5.6. *Licencias de parcelación*

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 2.3.8 de estas normas. Las autorizaciones de parcelación rústica se regirán por lo dispuesto en los Títulos I y III de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, de la Comunidad Autónoma de Madrid.

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

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

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

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

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos

parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

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

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable. Las parcelaciones rústicas efectuadas con infracción de lo dispuesto en la Ley 4/1984, de la Comunidad Autónoma de Madrid, serán nulas de pleno derecho según prescribe su artículo 14.3.

6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95.2 y 96.3 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

Artículo 2.5.7. *Licencias de obras*

Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las Secciones 2.ª y 3.ª del capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 2.5.3. de este capítulo.

Artículo 2.5.8. *Licencias de obras de urbanización*

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

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

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente y la Ley 4/1984, de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 2.5.9. *Licencias de obras de edificación*

S. 21-5-91
(ver pág. 347)

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

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

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

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

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

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

2. La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, a que se refiere el artículo 2.5.5, podrá regular la obtención conjunta de licencias de obras y actividad, como fórmula alternativa y optativa a su obtención individualizada.

Artículo 2.5.10. *Licencias de obras con eficacia diferida*

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando así se prevea en la Ordenanza Especial mencionada en el artículo 2.5.5, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

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

Artículo 2.5.11. *Control de los proyectos y subsanación de deficiencias*

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

2. La Ordenanza Especial incluirá una Instrucción Técnica reguladora del control aprobatorio de los proyectos de obras.

Artículo 2.5.12. *Silencio administrativo*

S. 1-2-94
(ver pág. 348)

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva:

a) Bien declarar inaplicable el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 178.3 de la Ley del Suelo.

b) Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

Artículo 2.5.13. *Transmisión de licencias de obras*

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

Artículo 2.5.14. *Modificaciones de las licencias*

Conforme a lo previsto en el artículo 2.4.2, apartado 4, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 2.5.15. *Control de la ejecución de las obras*

1. La Ordenanza sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el artículo 2.5.5, determinará las obras cuya iniciación debe ser comunicada al Ayuntamiento.

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

3. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, a tenor del artículo 2.4.10, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia por aplicación de lo previsto en la Ordenanza especial de Tramitación y Control. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 2.5.16. *Caducidad y suspensión de licencias de obras*

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

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

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

c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado (artículos 2.4.4, apartado 1, b, y 2.4.10 de estas Normas) de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

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

e) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 2.5.12.

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

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

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

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

Artículo 2.5.17. *Revocación de licencias de obras*

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

Artículo 2.5.18. *Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas*

S. 1-2-94
(ver pág. 348)

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el número 2 del artículo 2.5.16, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

2. En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el apartado 3 del artículo 2.5.16, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 21 y 25 de la Ley 4/1984 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 2.5.19. *Licencias de otras actuaciones urbanísticas*

La realización de los actos contemplados en el artículo 2.4.14, de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación, y por las particulares que se contengan en la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

Artículo 2.5.20. *Licencias de actividades e instalaciones*

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 2.4.16, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.
2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.
3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento del Reglamento Especial de Madrid, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Central o Autonómica.
4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 2.5.21. *Licencias de ocupación o funcionamiento*

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

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la

concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen en la Ordenanza Especial de Tramitación y Control. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el artículo 2.5.12 de estas Normas.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2, a y 2, c del artículo 2.5.21 la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras, según previene el artículo 18 de la Ley 4/1984 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

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

7. La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico precisará la tramitación de Licencias de Ocupación y Funcionamiento, con sujeción a las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

SECCION 3.ª

Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos

Artículo 2.5.22. *Objeto y efectos*

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés

público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

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

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

SECCION 4.ª

Inspección urbanística

Artículo 2.5.23. *Organización y funciones de la inspección*

La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico regulará la organización y funciones de la Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Madrid, en ejecución de lo dispuesto en los artículos 33 a 36 de la Ley de la Comunidad Autónoma sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

CAPITULO 6

INFORMACION URBANISTICA

Artículo 2.6.1. *Publicidad del planeamiento*

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 1.0.3 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.
b) Consultas previas.
c) Informes urbanísticos.
d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 2.6.2. *Consulta directa*

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de

parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 2.6.3. *Consultas previas*

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 2.6.4. *Informes urbanísticos*

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1: 5.000, como mínimo, del Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 2.6.5. *Cédulas urbanísticas*

1. Mediante Ordenanza Especial se creará y regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1: 5.000, como mínimo, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales. Se expedirán, además, de oficio, en los supuestos a que se refiere el artículo 2.5.6 de estas Normas.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 2.6.6. *Consultas que requieren interpretación del planeamiento*

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Organo municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Boletín Municipal y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

TITULO TERCERO

División urbanística del territorio y Régimen General del Suelo

CAPITULO 1

DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

Artículo 3.1.1. *División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria*

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

A) Clasificación del suelo:

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

a) El suelo no urbanizable es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en los tipos siguientes:

— Suelo no urbanizable con especial protección agropecuaria.
— Suelo no urbanizable con especial protección ecológica.
— Suelo no urbanizable con protección agropecuaria.
— Suelo no urbanizable con protección ecológica.
— Suelo no urbanizable común.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS), y el detalle de su tipología en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS).

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

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

— Suelo urbanizable programado.
— Suelo urbanizable no programado.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) y su régimen jurídico figura en el Título VI de estas Normas.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimita en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) y se regula específicamente en el Título VII de estas Normas.

B) Suelo de sistemas generales:

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

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) y la precisión de los usos se detalla en el Plano de Calificación y Régimen del Suelo (CRS).

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

Artículo 3.1.2. *División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria*

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

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

A) De carácter dotacional:

— Comunicaciones y transportes.
— Parques y jardines públicos.
— Equipamientos.
— Servicios e infraestructuras urbanas.

B) De carácter particular:

— Residencial.
— Industrial.
— Terciario.

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

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

A este efecto, en razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones zonales los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

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

b) Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Los usos compatibles pueden ser:

— Condicionados.
— No condicionados.

Son condicionados los usos cuya implantación viene limitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación, por cláusulas locacionales dentro de

un ámbito o por el cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

Son usos no condicionados, los que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias.

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

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

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

4. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran en el Plano de Calificación y Régimen del Suelo (CRS) y en el Plano de Detalle del Suelo Urbano (DSU).

Artículo 3.1.3. *División del suelo en razón de su ordenación detallada*

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

A) En el suelo urbano:

a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

b) Areas de planeamiento diferenciado (APD), caracterizadas por incorporar al Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

c) Areas de planeamiento remitido (PR, PT, ED). Son aquéllas para las que el Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completadas mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

B) En el suelo urbanizable:

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

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

C) En el suelo de Sistemas Generales:

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

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

Artículo 3.1.4. *División del suelo en razón de la gestión urbanística*

1. Sin perjuicio de la delimitación de los polígonos y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los

mismos, el Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos:

a) Unidades de Actuación continuas (UA) y discontinuas para reparto de cargas en el suelo urbano común, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del Plan General.

b) Polígonos o unidades de actuación para la gestión en Areas de Planeamiento Diferenciado (APD).

c) Polígonos para la gestión en áreas de planeamiento remitido (PR, PT, ED) que deberán delimitarse según las previsiones del Plan General.

2. El Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título VII de estas Normas.

CAPITULO 2

INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 3.2.1. *Situaciones fuera de ordenación*

D. 24-3-86 Acuerdo 3 (ver pág. 309)

D. 22-1-87 Acuerdo 1 (ver pág. 326)

1. A los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

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

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

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 3.2.2. *Efectos de la calificación como fuera de ordenación*

D. 24-3-86 Acuerdo 3 (ver pág. 309)

D. 22-1-87 Acuerdo 1 (ver pág. 326)

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

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

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

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1, d, del artículo 3.2.1.

CAPITULO 3

CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 3.3.1. *Determinación del aprovechamiento urbanístico*

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 58.1 y 76 de la Ley del Suelo, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

2. Las determinaciones del planeamiento definitorias del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y el Plan General, que las cargas y beneficios resultantes se distribuya equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los polígonos o unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

Artículo 3.3.2. *Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento*

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley del Suelo y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.

2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al polígono o unidad de actuación, o a la parcela en su caso.

4. La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

5. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Artículo 3.3.3. *Regulación detallada del uso del suelo*

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo 3.3.4. *Utilización pública de los terrenos*

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del Planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamiento en superficie

S. 1-2-94
(ver pág. 348)

particulares, así como de los espacios libres entre las edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

Artículo 3.3.5. *Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria*

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración.

CAPITULO 4

DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

SECCION 1.ª

Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 3.4.1. *Obligaciones de conservación*

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 3.4.2. *Contenido del deber de conservación*

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el Capítulo 5, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente

atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equipararán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

Artículo 3.4.3. *Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato*

1. A los efectos previstos en el artículo 3.4.2, se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

i) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

ii) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

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

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

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza Especial.

Artículo 3.4.4. *Colaboración municipal*

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1, b), del artículo 3.4.2 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2, b), de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 3.4.5. *Ordenes de ejecución para la conservación*

1. Aun cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

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

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

Artículo 3.4.6. *Contribución de los inquilinos al deber de conservación*

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locaticia y, particularmente, del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SECCION 2.ª

Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 3.4.7. *Declaración de utilidad pública*

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

Artículo 3.4.8. *Alcance de la catalogación*

1. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en el Capítulo 5 de este Título, e igualmente del régimen de edificación forzosa del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

2. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regulare el Ayuntamiento.

3. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la

edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquéllos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

4. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección primera del presente Capítulo, la catalogación de interés histórico-artístico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

SECCION 3.ª

Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 3.4.9. *Contenido el deber de conservación*

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

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes normas, en especial en su artículo 9.11.25.
2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 3.4.10. *Destino provisional de los solares*

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación.

a) De descanso y estancia de personas.
b) De recreo para la infancia.
c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.
4. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.4.11. *Ocupación temporal de solares*

S. 31-7-91
(ver pág. 348)

Transcurridos los plazos fijados para el cumplimiento del deber de edificar sin que se haya solicitado la oportuna licencia para las obras necesarias, el Ayuntamiento podrá, previa comunicación al propietario, ocupar provisionalmente el solar a fin de destinarlo a los usos públicos de recreo y expansión señalados en el número 1 del artículo 3.4.10.

SECCION 4.ª

Infracciones y procedimiento

Artículo 3.4.12. *Infracciones*

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos 3.4.7 y 3.4.8, permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.
2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números 2 y 3 del artículo 3.4.8 dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

Artículo 3.4.13. *Derribo de edificios catalogados*

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, con arreglo a lo previsto en el artículo 72 de la Ley de la Comunidad de Madrid sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Artículo 3.4.14. *Cumplimiento del deber de conservación*

En aplicación de los artículos 37.2 y 40 de la Ley de la Comunidad de Madrid sobre Medidas de Disciplina Urbanística, el incumplimiento por los propietarios del inmueble afectado de la orden de ejecución a que se refiere el artículo anterior, constituirá infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas en el Título V del citado texto legal.

Artículo 3.4.15. *Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento*

De conformidad con el artículo 181 de la Ley del Suelo, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 3.4.2.

CAPITULO 5

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

SECCION 1.ª

Declaración de ruina

Artículo 3.5.1. *Procedencia de la declaración*

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

Artículo 3.5.2. *Daños no reparables*

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.
2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.
3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.
c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Artículo 3.5.3. *Obras de reparación*

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
2. El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de la tabla de precios unitarios a que se refiere el artículo 59 de la Ley del Régimen Especial del municipio de Madrid.
3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición la tabla de precios unitarios a que se refiere el apartado 2 anterior, en función de las particulares características constructivas de la edificación.

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

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

siendo x el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

4. A los bienes catalogados conforme al artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Monumentos histórico-artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

Artículo 3.5.4. *Relación con la ordenación*

La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

Artículo 3.5.5. *Relación con la habitabilidad*

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

Artículo 3.5.6. *Inmuebles catalogados*

S. 1-2-94
(ver pág. 348)

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

Artículo 3.5.7. *Obligación de demoler*

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Artículo 3.5.8. *Declaración de ruina*

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

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Artículo 3.5.9. *Expediente contradictorio*

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 183 de la Ley del Suelo,

que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

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

3. Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

TITULO CUARTO
Régimen de los sistemas generales

CAPITULO 1

DEFINICION, REGULACION GENERAL Y REGIMEN URBANISTICO

Artículo 4.1.1. *Definición, delimitación e identificación*

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

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) bajo una trama uniforme.

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

4. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales, que también definen el uso de los sistemas locales, son los siguientes:

a)	Elementos de la red Viaria	RV (Red viaria)
b)	Elementos de la red de Transporte	TF (Red ferroviaria) TE (Estación) TA (Aeropuertos)
c)	Elementos del sistema general de espacios libres y zonas verdes	PS (Parque suburbano) PU (Parque urbano) PD (Parque deportivo) PJ (Jardín) PA (Area ajardinada)
d)	Deportivos	DE (Deportivo)
e)	Elementos del sistema general de equipamiento comunitario	EU (Equipamiento urbano)
f)	Elementos de sistema general de servicios urbanos e infraestructuras	SC (Cementerios) SD (Defensa) SU (Servicios urbanos) SI (Infraestructuras)
g)	Servicios de la Administración	SA (Servicios de la Administración)

Artículo 4.1.2. *Regulación de los sistemas generales*

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que

habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los Capítulos 5 y siguientes del Título X dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. En el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), bajo la denominación SG seguido de un número, se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución el Plan General prevé que se someta a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que el Plan General señala para el desarrollo posterior de estos elementos se contienen en las fichas que se incorporan a las presentes Normas con tal fin. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.

3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de la ficha correspondiente, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referida ficha, se sujetará a las normas que se refiere el número 1 de este artículo y en especial a las calificaciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes que aparezcan en la propia ficha, particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculadas a un uso distinto al dominante recogido por aquélla para el elemento que desarrolle.

4. Del mismo modo, y respecto a determinados elementos de los sistemas generales, el Plan General contiene unas recomendaciones para su ejecución, que serán tenidas en cuenta por el Plan Parcial o Especial que contenga la ordenación de dichos elementos.

5. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable programado o no programado delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.

6. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el Plan General remite a planeamiento especial de reforma interior requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la facultad municipal recogida en el apartado precedente.

Artículo 4.1.3. *Titularidad y régimen urbanístico*

D. 24-3-86
Acuerdo 4
(ver pág. 309)

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Madrid, con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Madrid.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Madrid, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Artículo 4.1.4. *Procedimientos de obtención de los sistemas generales*

1. El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquéllos para los que prevé la aplicación del instituto de la expropiación forzosa bien sea mediante la ejecución de polígonos completos, bien por actuación específica de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.

2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) y en el Programa de Actuación.

3. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento que los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 134.2 en relación con el 64 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, obteniendo en su caso las compensaciones que proceden con arreglo a las presentes Normas.

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

a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención.

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

Artículo 4.1.5. *Criterios de valoración*

S. 31-7-91
(ver pág. 348)

1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito éste para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, se establecen los siguientes criterios conforme a los artículos 103 y siguientes de la Ley del Suelo:

a) En caso de adscripción a suelo no urbanizable, la valoración responderá al valor inicial de los terrenos.

b) En caso de adscripción a suelo urbanizable, la valoración coincidirá con el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento medio que el Plan o el Programa de Actuación Urbanística establezcan, y dentro de aquél, con el propio del cuatrienio en que esté programado la adquisición del suelo.

c) En caso de adscripción a suelo urbano, la valoración tendrá como base el valor urbanístico del suelo urbanizable programado por el Plan en el cuatrienio correspondiente al momento previsto de obtención, valor que será corregido por el cociente resultante de dividir el valor de repercusión fijado en el Índice de Valores Municipales para determinar el arbitrio de plusvalía del suelo afectado entre el valor de repercusión medio del suelo urbanizable programado del cuatrienio.

CAPITULO 2

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCION AL SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.2.1. *Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento*

1. Los sectores de suelo urbanizable programado para los que el Plan General fija un aprovechamiento medio superior al global establecido para tal clase de suelo según el cuatrienio de su programación, tendrán adscritas para su obtención, con cargo a dicho exceso de aprovechamiento, las superficies de sistemas generales que se especifican para cada sector, en los cuadros VI y XII anexos a la Sección 1.ª del Capítulo 2 del Título VI de estas Normas,

por haber sido computada en los cálculos del referido aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado.

2. En dichas superficies se incluirán necesariamente los suelos destinados a sistemas generales que resulten interiores a dichos sectores, y aquellos sistemas generales exteriores que se adscriban al sector correspondiente entre los programados a tal fin por el presente Plan General, según el cuatrienio en que esté previsto el desarrollo del sector y conforme a las normas contenidas en los artículos siguientes.

3. Igualmente formarán parte de dichas superficies, conforme se establece a continuación, aquellos suelos destinados a sistemas generales que, aun no habiendo sido computados en el cálculo del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado, se adscriban al mismo en previsión de los ulteriores excesos que sobre el aprovechamiento medio de cada sector pueden resultar en el primer cuatrienio de desarrollo del Plan General.

Dichos suelos, recogidos igualmente en el Plano de Gestión y Régimen del Suelo (CRS) con identificación específica, quedan por tanto vinculados a los posibles excesos sobre el aprovechamiento medio de cada sector que puedan resultar en la formulación del Plan Parcial correspondiente, teniendo, a los restantes efectos, idéntico régimen al señalado para los terrenos recogidos en el número 1 de este artículo.

4. En cumplimiento de lo requerido en los números precedentes, los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de suelo urbanizable programado, especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable al sector, así como la que corresponde a cada uno de los polígonos en que necesariamente dividirá a éste cada Plan Parcial. En dichos polígonos se incluirán obligatoriamente la totalidad de la superficie de los sistemas generales interiores al sector correspondiente.

5. Los referidos excesos de aprovechamiento, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, deberán adjudicarse a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado en cada cuatrienio, siempre que no se aplique a los mismos el instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.

6. Los terrenos específicos de sistemas generales exteriores al sector que hayan de adscribirse al mismo para compensar su exceso de aprovechamiento podrán ser concretados a la formulación de los correspondientes Planes Parciales por los particulares que los hayan redactado o por el Ayuntamiento de Madrid en todo caso. Si no se contuvieran en los Planes Parciales, la adscripción particular de tales terrenos la realizará la propia Corporación Municipal al ocupar o expropiar los terrenos o en cualquier momento, de oficio o a petición de los interesados.

Artículo 4.2.2. *Derechos y obligaciones de los propietarios*

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

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90 por 100 (90 %) del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado en el cuatrienio correspondiente al previsto para la obtención de tales terrenos de sistemas generales.

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

Artículo 4.2.3. *Obtención por expropiación forzosa*

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará en función del noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio.

2. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento en los artículos 134 y siguiente de la Ley del Suelo, y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para compensar los terrenos expropiados, en los sectores de suelo urbanizable programaso con exceso de aprovechamiento sobre el medio que establece el Plan General.

3. A estos efectos el acta de ocupación de terrenos afectados por sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden de 9 de marzo de 1964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento medio de suelo urbanizable, que correspondan al Ayuntamiento y el sector o polígono, caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiatorios.

Artículo 4.2.4. *Ocupación de terrenos de sistemas generales*

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono en que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

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

Artículo 4.2.5. *Adjudicación de terrenos*

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

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

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

3. La titularidad dominical del Ayuntamiento de Madrid sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a suelo urbanizable programado en los que no se haya ejercido la expropiación, se producirá por subrogación real, en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en los artículos 100 y 128 de la Ley del Suelo y 179 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos al polígono en que se localice el exceso de aprovechamiento todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción, el Ayuntamiento de Madrid mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización. Adjudicación que inexcusablemente habrá de producirse en el plazo máximo de dos (2) años a contar de aquella inscripción, o si fuese anterior, en los seis (6) meses siguientes al momento en que las correspondientes parcelas adquieran la condición de solar conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo y a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 4.2.6. *Sistemas generales a cargo del suelo urbanizable no programado*

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

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

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

CAPITULO 3

EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.3.1. *Programación*

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

Artículo 4.3.2. *Ejecución material*

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

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatorios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas

generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable programado.

c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

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

Artículo 4.3.3. *Determinaciones particulares*

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

SG 1. Universidad Autónoma (Canto Blanco).
SG 2. Huerta del Obispo (Tetuán).
SG 3. Aeropuerto de Barajas.
SG 4. Delicias/Cerro de la Plata.
SG 5. Politécnico de Vallecas.
SG 6. Mercamadrid.
SG 7. Parque Lineal Manzanares Sur.
SG 8. Finca Vista Alegre.
SG 9. Casa de Campo.
SG 10. Ciudad Universitaria.
SG 11. Parque Lineal Manzanares Norte.
SG 12. Cuña de la Piovera.
SG 13. Cuña de Vicálvaro-O'Donnell.
SG 14. Cuña Latina.
SG 15. Cuña Pozuelo.

Sus determinaciones figuran en las fichas que se incluyen en el Volumen 2 de estas Normas Urbanísticas.

TITULO QUINTO
Régimen del suelo no urbanizable

CAPITULO 1

DEFINICION Y CLASIFICACION

Artículo 5.1.1. *Definición y delimitación*

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en el plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) donde se ha señalado con el código SNU.

El suelo no urbanizable se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) y responden a los códigos que se detallan en el artículo 5.4.1.

Artículo 5.1.2. *Régimen urbanístico*

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultantes adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general, quedando sujetos al régimen establecido en el Título VIII, Capítulo 4, de las presentes Normas. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Madrid.

4. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada,

dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en el artículo 58.1.3 de la Ley del Suelo.

CAPITULO 2

CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.2.1. *Parcelaciones rústicas*

1. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en la Ley 4/1984 de la Comunidad Autónoma de Madrid sobre Medidas de Disciplina Urbanística, y a las restantes disposiciones aplicables.

2. Salvo lo especialmente dispuesto por las presentes Normas en aplicación de lo establecido por el artículo 14.4 de la mencionada Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficies inferior al doble de tal dimensión mínima.

Artículo 5.2.2. *Condiciones de las parcelaciones rústicas*

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

2. Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial de rango superior, satisfarán las siguientes condiciones:

a) No podrán realizarse accesos con giro a la izquierda, cuando acometan a carreteras nacionales.

b) Podrá autorizarse accesos con giro a izquierda, cuando se trate de conexiones a carreteras comarcales y disten más de dos mil (2.000) metros de otro acceso existente, y las condiciones del trazado lo permitan.

c) Podrá permitirse accesos con giro a la izquierda en carreteras locales, cuando disten de otro existente más de quinientos (500) metros, y siempre que las condiciones del trazado lo permitan.

d) Los accesos a carreteras nacionales y comarcales, con incorporación al sentido del tránsito, se permitirán con las condiciones del anterior apartado b). Asimismo, se permitirá este tipo de acceso en carreteras locales con las condiciones del apartado c).

Artículo 5.2.3. *Prevención de las parcelaciones urbanísticas*

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

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

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que *cuenten con encintando de acera.*

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

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

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

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría de suelo.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Artículo 5.2.4. *Núcleo de población*

Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que *son características de las áreas con destino urbano.*

CAPITULO 3

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

Artículo 5.3.1. *Usos característicos*

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

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

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Artículo 5.3.2. *Usos permitidos*

1. Son usos permitidos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

a) Las explotaciones mineras.
b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
d) Los vertidos de residuos sólidos.
e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social, incluso destinar terrenos para la práctica de ejercicios militares.
g) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 5.3.15 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.
3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.
4. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren.
5. La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructuras y los declarados de utilidad pública e interés social, se sujetará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.
6. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Artículo 5.3.3. *Edificaciones permitidas*

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.
b) La conservación del medio natural.
c) Las explotaciones mineras.
d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
b) La formación de núcleos de acampada.
c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso indrustrial, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe el artículo 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en lo que resulte de aplicación el artículo 86.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

Artículo 5.3.4. *Condiciones generales para la explotación minera*

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

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

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

4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

Artículo 5.3.5. *Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos*

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

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

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. El área apta para residuos de la clase c) se identifica en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), correspondiendo a los departamentos municipales competentes su delimitación precisa, dentro del ámbito grafiado, y en función de las necesidades de vertido.

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

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

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

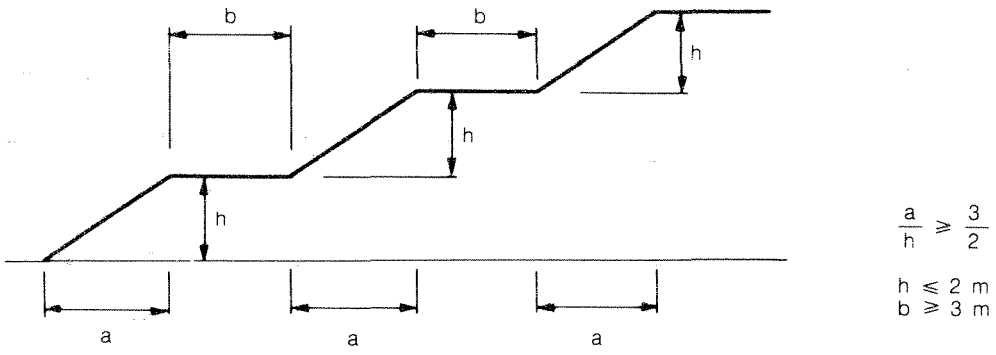
i) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

ii) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

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

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

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



Artículo 5.3.6. *Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria*

1. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

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

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

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

d) Carecerán de cimentación.

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

B) Invernaderos o protección de los cultivos:

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

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

C) Invernaderos comerciales:

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al diez por ciento (10 %) de la finca.
b) Cumplirán una separación a linderos superior a siete (7) metros.
c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.
d) Resolverán, en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.

D) Establos, residencias y criaderos de animales:

a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20 %) de la de la finca.
b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.
c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.
d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

Artículo 5.3.7. *Condiciones de la edificación vinculada al cultivo y mantenimiento del medio natural*

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

Artículo 5.3.8. *Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras*

1. Les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 5.3.15 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que, por su carácter de insalubridad o peligrosidad, le correspondiesen las de la categoría b).
2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecúen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

Artículo 5.3.9. *Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la poblacion y actividades lúdicas o culturales*

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
3. La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
6. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

Artículo 5.3.10. *Condiciones de la edificación vinculada a la acampada*

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50 %) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
5. La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

Artículo 5.3.11. *Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras*

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.
4. En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

Artículo 5.3.12. *Condiciones de la edificación vinculada al servicio del tráfico automovilista*

Ver 92/63

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

Artículo 5.3.13. *Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social*

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
3. No se superará con la ocupación de la edificación el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que podrá alcanzarse un treinta y tres por ciento (33 %).
4. No se rebasará la altura de doce (12) metros totales y en ningún caso se superarán las tres (3) plantas.
5. La edificabilidad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
6. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

Artículo 5.3.14. *Condiciones de la edificación de vivienda familiar*

1. Conforme a lo recogido en el artículo 5.3.3 no se podrá construir ninguna edificación para vivienda familiar en parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.
2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.
3. La superficie edificada de la vivienda no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.
4. La altura máxima de la edificación será de doce (12) metros y tres (3) plantas.
5. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.
6. En fincas de dimensión superior a la unidad mínima de cultivo, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación, como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la unidad mínima de cultivo. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva, y para su autorización deberán justificar:

a) Su vinculación con la explotación agropecuaria.
b) Que se proyecta ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria.
c) Que no constituyan núcleo de población.

Artículo 5.3.15. *Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial*

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable.

a) Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.
3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.
4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.
5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie de la parcela en las del apartado a) y del diez por ciento (10 %) en las de categoría b).
6. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
7. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias de la categoría b).
8. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
9. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

Artículo 5.3.16. *Condiciones estéticas*

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

CAPITULO 4

CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS

Artículo 5.4.1. *División del suelo no urbanizable*

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelos no urbanizables protegidos.
b) Suelos no urbanizables simples.

2. Los suelos no urbanizables protegidos presentan los siguientes grados:

1.° Suelos no urbanizables con especial protección agropecuaria: su delimitación es la que figura en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) donde se han señalado con el código SNU-EPA.

2.° Suelos no urbanizables con especial protección ecológica: su delimitación es la que figura en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde se han señalado con el código SNU-EPE.

3.° Suelos no urbanizables con protección agropecuaria: su delimitación es la que figura en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde se han señalado con el código SNU-PA.

4.° Suelos no urbanizables con protección ecológica: su delimitación es la que figura en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde se han señalado con el código SNU-PE.

3. Los suelos no urbanizables simples carecen de grados. Su delimitación es la que figura en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde se ha señalado con el código SNU, respondiendo también a la denominación de suelo no urbanizable común.

Artículo 5.4.2. *Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria*

1. Es uso característico de este suelo el que engloba las actividades agropecuarias siendo uso permitido anejo, el mantenimiento del medio natural.

2. Son, asimismo, usos permitidos los infraestructurales y el mantenimiento de los servicios públicos, el almacenaje de productos agrarios y la vivienda familiar.

3. Son usos prohibidos, los restantes.

4. Las edificaciones permitidas en este suelo son:

a) Las ligadas a explotaciones agropecuarias, excepción hecha de los viveros comerciales.
b) Granjas-escuela, con la regulación que más adelante se señala.
c) Edificios vinculados al almacenamiento de productos agrícolas.
d) Edificios vinculados al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
e) Edificios de vivienda familiar, con la regulación que se detalla seguidamente.

5. Las construcciones destinadas a granja-escuela cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será superior a diez (10) metros.
b) Las construcciones no podrán superar el treinta por ciento (30 %) de la superficie de la finca.
c) Su altura máxima no podrá rebasar doce (12) metros ni tres (3) plantas.
d) La edificabilidad máxima se establece en siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
e) Satisfarán las condiciones generales de los distintos usos que las integren.

6. La vivienda familiar se admite vinculada a uso propio o guarda de la propiedad, con las condiciones generales de superficie y separación a linderos del artículo 5.3.14 debiendo, además, su altura máxima, no exceder de dos (2) plantas y setecientos cincuenta (750) centímetros en la cara inferior del alero, sin que puedan construirse en parcelas de superficie inferior a treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.

Artículo 5.4.3. *Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección ecológica*

1. Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural. Es uso permitido el de producción agropecuaria, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección.
2. Es uso permitido el ocio y las actividades lúdicas y culturales, siempre que se desarrollen al aire libre, y bajo el control del departamento municipal competente, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
3. Son usos prohibidos los restantes.
4. En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras, sujetas a las condiciones generales.

Se admite asimismo vivienda para guarda del territorio, a razón de una vivienda cada cien (100) hectáreas, y sujeta a las restantes condiciones marcadas para este uso en el artículo 5.4.2.

Artículo 5.4.4. *Régimen específico del suelo no urbanizable con protección agropecuaria*

1. Estos suelos tienen como uso característico la producción agropecuaria. Es uso permitido ligado al anterior el mantenimiento del medio natural.
2. Son usos permitidos los siguientes:

a) Las explotaciones mineras, con excepción de las graveras y canteras.
b) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales.
c) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
d) Los usos que fueran declarados de utilidad pública e interés social.
e) El uso industrial, cuando se trate de actividades de primer almacenaje de productos agrícolas.

3. Son usos prohibidos los no mencionados.
4. Las edificaciones permitidas en esta categoría de suelo no urbanizable son las vinculadas a:

a) Las explotaciones agropecuarias.
b) Granjas-escuela.
c) El almacenamiento de productos agrícolas.
d) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales.
e) Los usos de utilidad pública e interés social.
f) El mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
g) La vivienda familiar.

Se regulan por lo dispuesto en el anterior Capítulo, y las granjas-escuela, por lo previsto en el artículo 5.4.2.

Artículo 5.4.5. *Régimen del suelo no urbanizable con protección ecológica*

1. Es uso característico el mantenimiento del medio natural, siendo uso permitido ligado al anterior el de producción agropecuaria, que deberá realizarse sujeto a la protección de la calidad del medio natural.
2. Se permiten en esta categoría los siguientes usos:

a) Explotación minera, con excepción de las graveras y canteras.
b) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales.
c) La acampada.
d) Los usos que fueran declarados de utilidad pública e interés social.
e) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
f) Las granjas-escuela.

3. Son usos prohibidos los no citados.
4. Las edificaciones permitidas en estos suelos son las vinculadas a los usos permitidos y además la vivienda familiar, cuando esté ligada a la guarda y protección del medio natural o a explotaciones agropecuarias.

Las construcciones que se realicen en esta categoría lo harán con sujeción al régimen establecido en el capítulo anterior. Las destinadas a granja-escuela cumplirán las condiciones del artículo 5.4.2.

Artículo 5.4.6. *Régimen del suelo no urbanizable simple*

1. La producción agropecuaria es uso característico de estos suelos, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.
2. Son asimismo usos permitidos los contenidos en el artículo 5.3.2.
3. Podrán realizarse en esta categoría las edificaciones vinculadas a los usos permitidos, con sujeción al régimen previsto en el capítulo anterior, y además las destinadas a granja-escuela, con las condiciones del artículo 5.4.2.

TITULO SEXTO
Régimen del suelo urbanizable

Artículo 6.1.1. *Definición y delimitación*

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.
2. En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, el suelo urbanizable se divide en dos categorías:

a) Suelo urbanizable programado.
b) Suelo urbanizable no programado.

3. Forman el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en el plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS), donde se señalan con el código PP.

4. Forman el suelo urbanizable no programado, aquellos terrenos delimitados en el plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS), donde se señalan con el código PAU.

CAPITULO 1

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 6.1.2. *Definición*

1. Constituye el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adaptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano par el logro de los objetivos fijados en el Plan.
2. La delimitación de las áreas que se establecen en el suelo urbanizable no programado aparecen en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS), mediante la indicación del Programa de Actuación Urbanística que le corresponda.
3. En cada área se cumplirán las determinaciones específicas que se expresan en las fichas que incluyen estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

Artículo 6.1.3. *Desarrollo del suelo urbanizable no programado*

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Madrid podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.
2. Tales Programas, que se formularán directamente por el propio Ayunta-

miento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en el artículo 2.2.7 de estas Normas, y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución.

3. Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo.

4. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

Artículo 6.1.4. *Derechos y obligaciones de los propietarios*

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 del artículo 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título V de las presentes normas, relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la constitución de núcleo de población.

c) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al apartado anterior, estarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo durante los ocho (8) años iniciales de vigencia del Plan.

d) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria, a la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

Artículo 6.1.5. *Ambito de los Programas de Actuación Urbanística*

1. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada uno de los sectores que se establecen en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS), de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguno de los sectores previstos, salvo determinación específica expresada en la ficha del propio sector.

2. No obstante lo anterior, los Programas de Actuación Urbanística podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no programado siempre que la integración de estos sectores sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada sector. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más sectores dentro de un Programa de Actuación Urbanística, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el Programa correspondiente,

queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los sectores propuestos.

Artículo 6.1.6. *Condiciones urbanísticas de las áreas*

1. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada sector, y conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina en cada caso:

a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones; donde se concentran los aprovechamientos lucrativos; las conexiones del sector con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan; y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

2. Igualmente, y en aquellos sectores en los que el objetivo prioritario de la actuación está ligado al crecimiento residencial o a la creación de nuevos asentamientos industriales o terciarios, el Plan establece la dimensión de la actuación y la edificabilidad máxima para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustarán, sin superarla en ningún caso, los Programas de Actuación Urbanística.

3. La edificabilidad máxima concedida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos permitidos en cada sector, y su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de homogeneización del valor, que deberán señalar los respectivos Programas de Actuación Urbanística.

4. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística cuya autorización se lleve a cabo, además de las especiales determinaciones del sector que se contraigan, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas; del mismo modo, en los sectores a que se refiere el apartado 2 de este artículo, se mantendrán las particulares condiciones de esa clase establecidas por el Plan para el suelo urbanizable programado.

5. En todo caso, los Programas de Actuación Urbanística, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrá incluso suprimir alguno de aquéllos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.

6. A efectos de lo señalado en el apartado a) del número 2 del artículo 1.0.5, y además de lo expresado en el número anterior, los Programas que desarrollen sectores en los que el carácter de la actuación sea público y su objetivo no coincida con el recogido en el número 2 de este artículo, podrán también apartarse aisladamente de las condiciones generales de uso y edificación, a fin de ajustarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular de las determinaciones que constituyen su finalidad.

CAPITULO 2

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECCION 1.ª

Determinaciones generales

Artículo 6.2.1. *Definición*

1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizado en los términos y plazos establecidos en el mismo.

2. En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

3. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece edn los planos de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) y de Calificación y Regulacion del Suelo (CRS), en los que se indica la identificación del Plan Parcial correspondiente y el cuatrienio en que está programado mediante el código PP

Artículo 6.2.2. *Revisión del programa*

1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de Madrid cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a), de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c) Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

A.D.41

Artículo 6.2.3. *Desarrollo del suelo urbanizable programado*

A. 30-11-90
(ver pág. 363)

D. 29-7-93
(ver pág. 389)

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurran circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en los Títulos IX y X de las Normas del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 6.2.4. *Régimen urbanístico de la propiedad*

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable conforme a su programación y que se concreta en cada cuatrienio para cada sector con arreglo a las especificaciones que se incluyen en el presente Capítulo; todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.
3. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento medio global que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado, homogeneizado en cada caso conforme al presente Plan según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 6.2.5. *Aprovechamiento medio global*

S. 21-5-91
(ver pág. 347)

S. 31-7-91
S. 8-7-92
(ver pág. 348)

1. El Plan General señala el aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo.
2. Tales aprovechamientos resultarán convertibles, a través del procedimiento establecido en el presente Plan General, a los efectos que en cada sector correspondan a los diferentes propietarios de suelo.
3. El presente Plan General establece para los suelos vinculados al primer cuatrienio de su programación un aprovechamiento medio de cero con treinta y nueve (0,39) metros cuadrados por metro cuadrado edificable en Viviendas de Protección Oficial, supuestos unos costes de urbanización en la totalidad de los sectores incluidos en cada cuatrienio que, divididos entre el conjunto de la

superficie de estos y la de los sistemas generales adscritos al propio cuatrienio resultan de mil cuatrocientas veinte con sesenta y dos (1.420,62) pesetas por metro cuadrado.

4. Igualmente, y para los suelos vinculados al segundo cuatrienio de su programación, el Plan General establece un aprovechamiento medio global de cero con treinta y nueve (0,39) metros cuadrados por metro cuadrado edificable en viviendas de protección oficial, supuestos unos costes medios de urbanización de mil trescientas sesenta y tres con cuarenta y cinco (1.363,45) pesetas por metro cuadrado calculados en idéntica forma a la indicada en el número anterior.

Artículo 6.2.6. *Determinaciones para el cálculo del aprovechamiento medio global y el de cada sector*

S. 21-5-91
(ver pág. 347)

S. 8-7-92
(ver pág. 348)

1. En cada sector de suelo urbanizable programado se desarrollarán, sin perjuicio de las transformaciones autorizadas por el propio Plan, las edificabilidades que para cada uso y sector se establecen en los cuadros anexos.

2. La edificabilidad total del sector «i» será, en metros cuadrados:

$$E_i = \sum_{j=1}^{n} E_{ij}$$

siendo E_{ij} la edificabilidad total del uso «j» en el sector «i».
El índice de edificabilidad será, en metros cuadrados sobre metro cuadrado:

$$e_i = \frac{E_i}{S_i}$$

siendo S_i la superficie del sector una vez descontada la correspondiente a los sistemas generales interiores al mismo.

3. Los coeficientes de homogeneización de valor entre los usos autorizados en cada sector (β_j) se han establecido con referencia a la Vivienda de Protección Oficial (VPO), cuyo valor es siempre la unidad (1).

4. La homogeneización de las edificabilidades con los coeficientes establecidos, proporciona los aprovechamientos para cada uso y sector en metros cuadrados, que se recogen en los cuadros anexos:

$$A_{ij} = \beta_j E_{ij}$$

la suma de todos los aprovechamientos del sector, cualesquiera que sean los usos considerados, que determina el aprovechamiento total del sector, será:

$$A_i = \sum_{j=1}^{n} A_{ij}$$

5. El índice de aprovechamiento de cada sector, que no determina los derechos de los propietarios del sector, por cuanto no incluye la incidencia de los costes de urbanización, ni excluye sus excesos sobre el aprovechamiento global del cuatrienio será:

$$a_i = \frac{A_i}{S_i}$$

6. Los costes totales, en pesetas, de urbanización del sector, excluidos los sistemas generales interiores a él, se establecen en función de los costes unitarios, de conformidad con los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la siguiente manera:

$$U_i = u_i S_i$$

siendo u_i el coste unitario de cada partida de coste.

7. El índice de valor urbanístico del suelo en cada sector, sin descontar los excesos de aprovechamiento sobre el medio global del cuatrienio será:

$$p = (7.440 \cdot a) - u$$

siendo 7.440 el valor de la repercusión del suelo en el precio máximo de venta de las VPO, en el momento de redacción del Plan General.

8. El resto de los parámetros y sus relaciones, recogidos en los cuadros con los que se trabaja de calcular los excesos que sobre el aprovechamiento medio global del cuatrienio presenta cada sector, tienen el siguiente significado:

a) SG_i = Superficie de sistemas generales interiores o exteriores, adscritos o adscribibles al sector «i».

b) γ_i = Relación existente entre la superficie de los sistemas generales (SG_i) y la de cada sector (S_i).

$$\gamma_i = \frac{a_i}{2a_m} + \frac{b_i}{2p_m} - 1 = \frac{SG_i}{S_i}$$

c) a_i = Índice de edificabilidad homogeneizada en el sector «i» o coeficiente de aprovechamiento medio del sector «i», una vez descontados los excesos sobre el aprovechamiento medio global (a_m).

$$a_i = \frac{a_i}{1 + \gamma_i}$$

d) b_i = Valor urbanístico unitario del suelo sin urbanizar en el sector «i», una vez descontados los excesos sobre el aprovechamiento medio global (a_m).

$$b_i = \frac{b_i}{1 + \gamma_i}$$

e) u_i = Costes unitarios de urbanización correspondientes al aprovechamiento del sector «i», una vez descontados los excesos sobre el aprovechamiento medio global (a_m).

$$u_i = \frac{u_i}{1 + \gamma_i}$$

f) A_i = Aprovechamiento total del sector «i», una vez descontado el exceso sobre el aprovechamiento medio.

$$A_i = a_i S_i$$

g) ΔA_i = Exceso total de aprovechamiento del sector «i» respecto al aprovechamiento medio.

$$\Delta A_i = a_i SG_i \; ; A_i + \Delta A_i = A_{ci}$$

h) a'_i = Índice de edificabilidad homogeneizada en el sector «i» o coeficiente de aprovechamiento medio del sector «i», una vez descontados los excesos sobre el aprovechamiento medio global (a_m) y el diez por ciento (10 %) de cesión del aprovechamiento medio del sector.

$$a'_i = 0,9\, a_i$$

i) p'_i = Valor urbanístico del suelo sin urbanizar en el sector «i», una vez descontados los excesos sobre el aprovechamiento medio global (a_m) y el diez por ciento (10 %) de cesión del aprovechamiento medio del sector.

$$p^i = 7.440\ a^i_j - u^i$$

j) A^i_j = Aprovechamiento total correspondiente a los propietarios del sector «i» (exceptuados los de sistemas generales interiores), una vez descontado el diez por ciento (10 %) de cesión del aprovechamiento medio del sector.

$$A^i_j = 0{,}9\ A^i_j$$

k) ΔA^i_j = Aprovechamiento total correspondiente a los propietarios de sistemas generales adscritos o adscribibles al sector «i», una vez descontado el diez por ciento (10 %) de cesión del aprovechamiento medio del sector.

$$\Delta A^i_j = 0{,}9\ \Delta A^i_j$$

9. Conforme a lo dispuesto en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales que desarrollen cada sector de suelo urbanizable programado determinarán el coste de las obras de urbanización correspondientes a la ejecución de los sistemas generales de interés para el sector que hayan de ser a cargo de los propietarios del mismo o de los señalados por el artículo 51.3 del Reglamento de Gestión.

10. Los particulares, en la redacción de los Planes Parciales o el Ayuntamiento, en la forma señalada en el artículo 4.2.1, procederán a la adscripción particular de los sistemas generales exteriores que para cada sector señalan los cuadros anexos, o los que finalmente resulten conforme a lo dispuesto en el artículo 6.2.10, a fin de compensar a los propietarios de su suelo en la forma señalada por el artículo 50.2 del Relamento de Gestión Urbanística o a la Administración actuante en su caso.

Artículo 6.2.7. *Obligaciones y cargas de los propietarios*

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

i) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

ii) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título IV de estas Normas.

iii) El diez por ciento (10 %) del aprovechamiento medio del sector en que se encuentran los terrenos.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resultante expresamente de disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguri-

dad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

Artículo 6.2.8. *Edificabilidades máximas y mínimas. Número máximo de viviendas*

S. 21-5-91
(ver pág. 347)

S. 8-7-92
(ver pág. 348)

1. Las edificabilidades que se señalen en los cuadros I y VII anexos podrán modificarse con arreglo a los valores máximos y mínimos que se establecen, en su caso, dentro de las fichas particulares de cada sector, si bien habrá de respetarse en todos los supuestos la edificabilidad total del sector. Cuando no se establezcan tales límites específicos se aplicarán las reglas que señala el número siguiente y las de transformación que regula el artículo 6.2.9.

2. La edificabilidad correspondiente a Viviendas de Protección Oficial que se contempla para cada sector en los cuadros mencionados, tiene carácter máximo para el mismo y, del mismo modo, la edificabilidad conjunta que en tales cuadros se asigna a cada sector en usos comerciales, tiene carácter mínimo tanto en el régimen de Viviendas de Protección Oficial como en el régimen libre.

3. El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá, en ningún caso, ser excedido en el planeamiento de desarrollo del Plan General.

4. Cuando en la ejecución del Plan Parcial que establezca edificabilidades determinadas, correspondientes a Viviendas de Protección Oficial, se revelase de imposible cumplimiento el destino de las edificaciones por circunstancias sobrevenidas ajenas a la voluntad de los propietarios, como puedan ser la modificación de la legislación vigente sobre ese tipo de vivienda, la falta de calificación provisional de un proyecto para Viviendas de Protección Oficial u otras semejantes se observarán las siguientes reglas:

a) Si la imposibilidad de edificar Viviendas de Protección Oficial afectase en general a los propietarios de un sector o a una elevada proporción de los mismos procederá modificar el Plan Parcial para transformar las edificabilidades conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes. Si esta modificación, en los términos expresados en dichas normas, fuere imposible se entenderá que el Plan Parcial admite la edificación de viviendas en régimen libre sin que en ningún caso se pueda incrementar el número de viviendas máximo establecido en el Plan. El exceso de aprovechamiento que resultare de esta transformación se compensará con los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales, preferentemente a los adscritos a la propia clase de suelo y al mismo cuatrienio.

b) Si la imposibilidad sobrevenida afectase singularmente a uno o varios propietarios en el sector se transformará, en cuanto a ellos, el destino de los edificios en vivienda en régimen libre, sin que, en ningún caso, se pueda incrementar el número máximo de viviendas establecido por el Plan Parcial correspondiente. En este caso, cuando no fuere posible compensar el exceso de aprovechamiento derivado del cambio de destino a vivienda de régimen libre con otros propietarios del sector, por haberse realizado ya la reparcelación, el afectado deberá compensarlo directamente con propietarios de sistemas generales adscritos al mismo cuatrienio, aunque la superficie de éstos no hubiese sido considerada en el cálculo del aprovechamiento medio del sector, de tal manera que dicho aprovechamiento resulte inalterado; salvo acuerdo entre las partes, se aplicará el procedimiento de la reparcelación económica regulada en el artículo 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 6.2.9. *Transformación de edificabilidades*

S. 21-5-91
(ver pág. 347)
S. 31-7-91
S. 8-7-92
(ver pág. 348)

1. Los Planes Parciales que desarrollen el Plan General en los sectores de suelo urbanizable programado podrán alterar las edificabilidades que aparecen recogidas en los cuadros I y VI, anexos a esta sección, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La edificabilidad correspondiente a Viviendas de Protección Oficial en cada sector podrá disminuirse hasta un límite igual al que resulta de multiplicar

por cero con siete (0,7) la edificabilidad inicialmente asignada por el Plan General, pudiendo transformar el resto en edificabilidad para otros usos, aplicando, en todo caso, los correspondientes coeficientes de homogeneización del valor aplicable al sector, conforme los cuadros II y VII anexos.

b) La edificabilidad conjunta correspondiente a usos comerciales en régimen de Protección Oficial, o en régimen libre, podrá incrementarse hasta un límite igual al que resulte de multiplicar por uno con veinticinco (1,25) la edificabilidad inicialmente asignada por el Plan General, pudiéndose detraer dicha edificabilidad de otros usos, sin perjuicio de los límites que para ellos se establecen en esta normativa y de la correspondiente aplicación de los coeficientes de homogeneización.

c) La edificabilidad de cualquiera de los usos no contemplados anteriormente admitirá oscilaciones por encima y por debajo de las inicialmente asignadas por el Plan General, siempre que tales oscilaciones queden comprendidas dentro del entorno que define el producto de los correspondientes valores iniciales por cero con ocho (0,8) y por uno con dos (1,2), con idénticas condiciones que las establecidas en los apartados a) y b).

2. Las transformaciones reguladas en el número anterior no implican modificación del Plan General, siempre que respeten la edificabilidad total que para todos los usos asigna como máximo el Plan en cada sector. Dichas transformaciones no podrán modificar las señaladas particularmente en las fichas de aquellos sectores que contengan edificabilidades máximas o mínimas para cada uso.

Artículo 6.2.10. *Cálculo del aprovechamiento medio de un sector en los Planes Parciales*

S. 21-5-91
S. 31-7-91
S. 8-7-92
(ver pág. 348)

1. Los Planes Parciales que procedan a efectuar las transformaciones reguladas en el artículo anterior, deberán proceder al cálculo justificado del nuevo aprovechamiento que resulte en el Sector, siguiendo el método de cálculo establecido en el Plan General.

2. A este fin se respetarán, en todo caso, los coeficientes de homogeneización de valor incluidos en los cuadros II y VII anexos, para cada sector.

3. En cualquier caso, los Planes Parciales incluirán una estimación detallada y justificada de los costes de urbanización. Si de ello resultasen diferencias respecto a los costes previstos en el cálculo de aprovechamiento del Plan General, y si se admitiesen en la aprobación definitiva del Plan Parcial, se considerará que tales costes sustituyen a todos los efectos a los contemplados en el Plan General, sin implicar por ello la tramitación de una modificación del mismo.

4. Cuando la estimación indicada en el apartado anterior conduzca a un menor valor urbanístico del suelo del sector, se corregirá igualmente el valor de repercusión atribuible al suelo conforme el precio de venta máximo entonces vigente para las Viviendas de Protección Oficial a construir en el sector, calculando nuevamente dicho valor urbanístico y los parámetros del cálculo del aprovechamiento medio que de él dependen.

5. Si como resultado de las transformaciones autorizadas en el artículo anterior, o de la variación en el valor urbanístico del suelo del sector, según el número precedente, resultaren alteraciones en el aprovechamiento medio asignado al sector por el Plan General, se estará a las siguientes reglas:

a) Si el nuevo aprovechamiento medio fuere mayor al asignado en el Plan, los excesos no previstos en éste se destinarán a compensar a propietarios de sistemas generales adscritos al suelo urbanizable no programado, en particular a los adscritos al propio cuatrienio de desarrollo del sector o a la Administración municipal, en su caso.

b) Si el nuevo aprovechamiento medio fuere menor al asignado en el Plan, el sector mantendrá idéntica superficie de sistemas generales a la adscrita para el mismo en el presente Plan.

Artículo 6.2.11. *Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores*

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 6.2.12. *Requisitos para poder edificar*

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

a) Explanación.
b) Saneamiento.
c) Encintado de bordillos y base del firme.
d) Capa intermedia asfáltica del firme.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
g) Red de alumbrado público.
h) Red de gas.
i) Galería de servicios.
j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

a) Red de canalizaciones telefónicas.
b) Base de rodadura de aceras públicas.
c) Capa de rodadura del pavimento.
d) Red de riego e hidrantes.
e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 6.2.13. *Ejecución del planeamiento*

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15 %). Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje habrá que estar a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro (4) años de cada programa, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo o en el de dos (2) años adicionales al del cuatrienio, en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.

4. Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse, cuando no se prevea la iniciativa pública, en el plazo de un (1) año, sin perjuicio de la potestad Municipal de redactarlos de oficio.

SECCION 2.ª

Contenido de los Planes Parciales

Artículo 6.2.14. *Contenido de los Planes Parciales*

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 2.2.8, se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 6.2.15. *Memoria del Plan Parcial*

1. Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características naturales del territorio geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc.; al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de los edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.
c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector o sectores del Plan Parcial.
b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
f) Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
i) Edificabilidad bruta.
j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
l) Superficie destinada a espacios libres privados.
m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Artículo 6.2.16. *Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial*

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos:

a) El que corresponda a la presentación del proyecto de urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si procediera, o de la aprobación del Plan Parcial en caso contrario.

b) El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) El que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.

d) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

Artículo 6.2.17. *Estudio económico y financiero del Plan Parcial*

El estudio económico y financiero expondrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas energético; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 6.2.18. *Conformidad de las compañías suministradoras*

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 6.2.19. *Planos de información del Plan Parcial*

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

e) Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5 %).

f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.

h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisará los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 6.2.20. *Planos de la ordenación del Plan Parcial*

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, señalará el orden de prioridad para su ejecución.

g) Planos del impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en

cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente; y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos. Para ello se efectuará un estudio de sombras proyectadas en el orto de los días característicos del año.

Artículo 6.2.21. *Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial*

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en las secciones 4.ª y 5.ª de este Capítulo.

SECCION 3.ª

Desarrollo y ejecución de los planes parciales

Artículo 6.2.22. *Estudios de Detalle*

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en el artículo 2.2.11, con las condiciones determinadas en el Título II y con el contenido detallado que se señala a continuación:

A) Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones adoptadas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

C) Planos de la ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal, (1:500) y vertical (1:50). Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500), por tramos completos de las calles.

Artículo 6.2.23. *Proyectos de urbanización*

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
c) Planos de proyecto y de detalle.

d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
e) Mediciones.
f) Cuadro de precios descompuestos.
g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos señala el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en el Término Municipal de Madrid o cualquier otro que le fuera de aplicación. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidrantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Red de distribución de gas.
h) Canalizaciones de telecomunicación.
i) Galerías de servicio.
j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
k) Alumbrado público.
l) Aparcamientos subterráneos.
m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

SECCION 4.ª

Condiciones de la ordenación

Artículo 6.2.24. *Criterios de ordenación*

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre
e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme

y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando sus relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 6.2.25. *Reservas de suelo para dotaciones*

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas, con arreglo a las siguientes dimensiones:

Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería	1.000 m^2
Centro de EGB de 8 unidades	5.000 m^2
Centro de EGB de 16 unidades	10.000 m^2
Centro de EGB de 18 unidades	11.000 m^2
Centro de EGB de 22 unidades	12.000 m^2
Centro de EGB de 24 unidades	14.000 m^2
Centro de BUP de 12 unidades	9.000 m^2
Centro de BUP de 18 unidades	12.000 m^2
Centro de BUP de 24 unidades	16.000 m^2

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

Artículo 6.2.26. *Parques y jardines públicos*

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares —arroyos, vaguadas, etc.— se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

artículo 6.2.27. *Condiciones de diseño de la red viaria*

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 6.2.28. *Condiciones de los estacionamientos*

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente como mínimo al veinticinco por ciento (25 %) de las exigidas.
3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50 %) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.
4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.
5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

SECCION 5.ª

Condiciones de la edificación y de los usos

Artículo 6.2.29. *Condiciones de la edificación*

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el título noveno.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.
3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.
4. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básicos, que cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

a) Alineación a vial.

b) Edificación aislada.
c) Volumetría específica.

5. El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle, como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, aunque no necesariamente construida con edificación entre medianerías.

6. El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente como referente obligado. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente, la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

7. El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aun cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

Artículo 6.2.30. *Condiciones de uso*

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular estabiecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título X.

SECCION 6.ª

Condiciones de urbanización

Artículo 6.2.31. *Definición*

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

Artículo 6.2.32. *Condiciones de urbanización*

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

CAPITULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Artículo 6.3.1. *Fichas particulares*

1. Cada una de las unidades del suelo urbanizable no programado y de los sectores del suelo urbanizable programado, tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en el volumen 2 de estas Normas Urbanísticas.
2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas normas en sus Títulos IX, X y cuanto les fuere de aplicación del XI.

Artículo 6.3.2. *Alcance de las determinaciones particulares*

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos en una cuantía no mayor que el cinco por ciento (5 %) de la comprendida en la delimitación. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales, a parques y jardines o circulación.

b) Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar en la forma; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

SECCION 1.ª

Unidades en el suelo urbanizable no programado

Artículo 6.3.3. *Relación de las unidades en el suelo urbanizable no programado*

Las unidades de suelo urbanizable no programado que establece el Plan General son las que se relacionan a continuación con su código de referencia:

PAU 1 Olivar de la Hinojosa.
PAU 2 Instalaciones de Iberia/Jarama.
PAU 3 Valderribas.

PAU 4 Valdebernardo.
PAU 5 Norte de Mercamadrid.
PAU 6 Carretera de Toledo/Butarque.
PAU 7 Carretera de Leganés/Cementerio de Carabanchel.
PAU 8 Piqueñas.
PAU 9 Cuatro Vientos.
PAU 10 Monte Carmelo/Arroyo Fresno.
PAU 11 Sanchinarro/Carretera de Burgos.
PAU 12 Anillo Verde de Vicálvaro.
PAU 13 Anillo Verde de Vallecas.
PAU 14 Anillo Verde de Villaverde.
PAU 15 Centro TIR-TIF.

SECCION 2.ª

Sectores en el suelo urbanizable programado

Artículo 6.3.4. *Relación de los sectores en el suelo urbanizable programado*

Los sectores de suelo urbanizable proramado que establece el Plan General son los que se relacionan a continuación con su código de referencia:

a) Planes Parciales primer cuatrienio

I 1 Los Llanos.
I 2 El Querol (Manoteras).
I 3 Arroyo del Tesoro.
I 4 Quinta de los Molinos.
I 5 Norte Torre Arias.
I 6 Ensanche Este: San Blas.
I 7 Ensanche Este: San Blas.
I 8 Ensanche Este: Vandel.
I 9 Oeste de San Fermín.
I 10 El Espinillo.
I 11 P. I. San Martín de la Vega.
I 12 La Resina.
I 13 Norte Polideportivo de Orcasitas.
I 14 Cuña de Latina: Sepúlveda.
I 15 Cuña de Latina: Alhambra.
I 16 El Disco.
I 17 La Cárcava de Aravaca.
I 18 La Horca.
I 19 El Bardegueral.
I 20 Las Monjas.
I 21 Arroyo del Fresno.
I 22 Los Tres Olivos.

b) Planes Parciales segundo cuatrienio

II 1 Los Coronales.
II 2 Arroyo del Santo
II 3 Glorieta de Eisenhower
II 4 Ensanche Este: San Blas.
II 5 Ensanche Este: Pavones.

TITULO SEPTIMO
Régimen del suelo urbano

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. *Definición y delimitación*

S. 31-7-91
(ver pág. 348)

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo y con el artículo 2 del Decreto-ley de 16 de octubre de 1981, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación del suelo urbano se contiene en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS), mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que a esos efectos se señalan en el mismo.

3. Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable o de las que puedan establecer los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78.a) de la Ley del Suelo, siempre que los mismos estén insertos en un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

Artículo 7.1.2. *Contenido*

1. El Plan General, en las Areas de Planeamiento Diferenciado que se delimitan en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) incorpora, con las modificaciones que proceden, las determinaciones del planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado, ya estén recogida en instrumentos de planeamiento o de ordenación de detalle definitivamente aprobados, ya se incluyan en expedientes en trámite con arreglo al planeamiento que se deroga.

El régimen urbanístico a que se someten dichas áreas se especifica en el Capítulo 3 de este Título, conteniéndose las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada en la documentación normativa y gráfica

que el presente Plan especifica para cada una de ellas en el Fichero correspondiente.

2. En el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales Temáticos o Estudios de Detalle que se recogen en aquel plano, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. Finalmente, en el suelo urbano común, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 12.2.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

4. Excepto en aquellas áreas en las que se aplica la regulación zonal de mantenimiento de la edificación, el resto del suelo urbano común tiene precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres en el plano de Detalle del Suelo Urbano (DSU).

Artículo 7.1.3. *Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano*

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General y de la Ley Especial para el municipio de Madrid.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo 7.1.4 dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

3. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija el presente Plan General para el ámbito de actuación o área de edificabilidad tipo en que aquélla se encuentre.

4. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

Artículo 7.1.4. *Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano*

S. 31-7-91
(ver pág. 348)

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Madrid los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.

2. Tales propietarios deberán, igualmente:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará, en su caso, en los polígonos o unidades de actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

Artículo 7.1.5. *Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior*

D. 24-3-86
Acuerdo 5 y 6
(ver pág. 309)

D. 22-1-87
Acuerdo 1
(ver pág. 326)

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole (vinculante o no) que fija el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevea el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales de tema específico, la concesión de las licencias a que se refiere el número 1 anterior se regirá por las normas que se señalan en los dos artículos siguientes y demás de aplicación.

Artículo 7.1.6. *Condiciones generales previas para la edificación*

D. 22-1-87
Acuerdo 1
(ver pág. 326)

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo

anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones.

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se incluyen los terrenos.

b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al polígono o unidad de actuación.

c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del polígono o unidad de actuación, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 7.1.7.

d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en polígonos o unidades de actuación continuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, del correspondiente polígono o unidad de actuación y, para aquellas parcelas incluidas en unidades de actuación discontinuas, que se acredite el pago del saldo deudor de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación para la respectiva parcela, o de la compensación económica que, como contribución a las cargas de la unidad, establece el artículo 7.2.7, 3 de estas Normas.

S. 31-7-91
(ver pág. 348)

2. Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación continuos determinados por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 9.2.13 de estas Normas.

Artículo 7.1.7. *Edificación previa a la condición de solar*

D. 22-1-87
Acuerdo 1
(ver pág. 326)

1. A idéntico fin, en cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del apartado 1 del artículo 7.1.6 los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en polígonos o unidades de actuación que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del artículo 7.1.6 y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

a) Explanación.
b) Saneamiento.
c) Encintado de bordillos y base del firme.
d) Capa intermedia asfáltica del firme.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de suministro energía eléctrica, y canalizaciones telefónicas.
g) Red de alumbrado público.
h) Red de gas.
i) Galerías de servicios.
j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

a) Red de canalizaciones telefónicas.
b) Base de rodadura de aceras públicas.
c) Capa de rodadura del pavimento.
d) Red de riego e hidrantes.
e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7.1.8. *Orden de prioridades en el desarrollo del suelo*

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

2. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, según se indica en el artículo 11.15.6 de estas Normas. Podrán reducirse los plazos de ejecución previstos en el Plan General, o figuras de planeamiento que lo desarrollen, cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador.

3. Si en los programas de ejecución contenidos en los Planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en la realización del Plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General o figura de planeamiento que lo desarrolle.

D. 24-3-86
Acuerdo 7
(ver pág. 309 y 347)

CAPITULO 2

GESTION DE SUELO URBANO

Artículo 7.2.1. *Determinaciones de gestión en las Areas de Planeamiento Diferenciado*

1. A efectos de la gestión del suelo, la documentación de cada Area de Planeamiento Diferenciado contiene, en su caso, la delimitación explícita de los polígonos o unidades de actuación y fijación de los sistemas de actuación, aplicables a la ejecución del área.

Estas delimitaciones constituyen el ámbito o los ámbitos en que se produce en estas áreas la equitativa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento y quedan recogidas en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS).

2. La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Madrid y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.

Artículo 7.2.2. *Delimitación de polígonos y unidades de actuación continuas en el resto del suelo urbano*

1. En las Areas remitidas a planeamiento de reforma interior o a Estudios de Detalle en desarrollo del Plan General, el Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) ha procedido a determinar polígonos o unidades de actuación cuya delimitación, conforme al artículo 118 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se llevará a cabo obligatoriamente con la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, o con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística en el trámite de aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

2. En los casos señalados en el número anterior, y salvo indicación expresa de la ficha correspondiente al área afectada, no cabrá la subdivisión de los polígonos o unidades de actuación de esa forma determinadas salvo mediante especificación expresa y motivada del Plan Especial de Reforma Interior que desarrolle, en su caso, dichas áreas o excepcionalmente se acredite su conveniencia en el trámite de aprobación del Estudio de Detalle.

Podrá, sin embargo, el Ayuntamiento de Madrid delimitar dichos polígonos o unidades con la simultánea previsión de actuaciones expropiatorias aisladas allí donde el total de reservas mínimas para dotaciones previstas en la ficha del área sean superiores a las superficies mínimas de cesión allí recogidas.

3. Igualmente, y con independencia de las delimitaciones a que se refieren tanto el número 1 precedente como el artículo 7.2.1, el plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) ha determinado unidades de actuación continuas cuya delimitación definitiva habrá de llevarse a cabo por el Ayuntamiento de Madrid mediante el procedimiento señalado por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7.2.3. *Fijación de sistemas de actuación*

1. En las áreas a que se refiere el apartado 1 del artículo 7.2.2, el sistema de actuación aplicable a los polígonos o unidades en ellas determinadas será el fijado en la ficha correspondiente, sin que el instrumento de planeamiento que haya de desarrollar el área pueda modificar tal determinación, salvo que, caso de actuar por expropiación, quede acreditada la viabilidad de otro sistema para alcanzar los objetivos.

En los supuestos en que la referida ficha no contenga indicación vinculante al respecto, el Ayuntamiento de Madrid al aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior o la delimitación del polígono podrá apartarse del sistema de actuación recomendado para el área mediante determinación motivada.

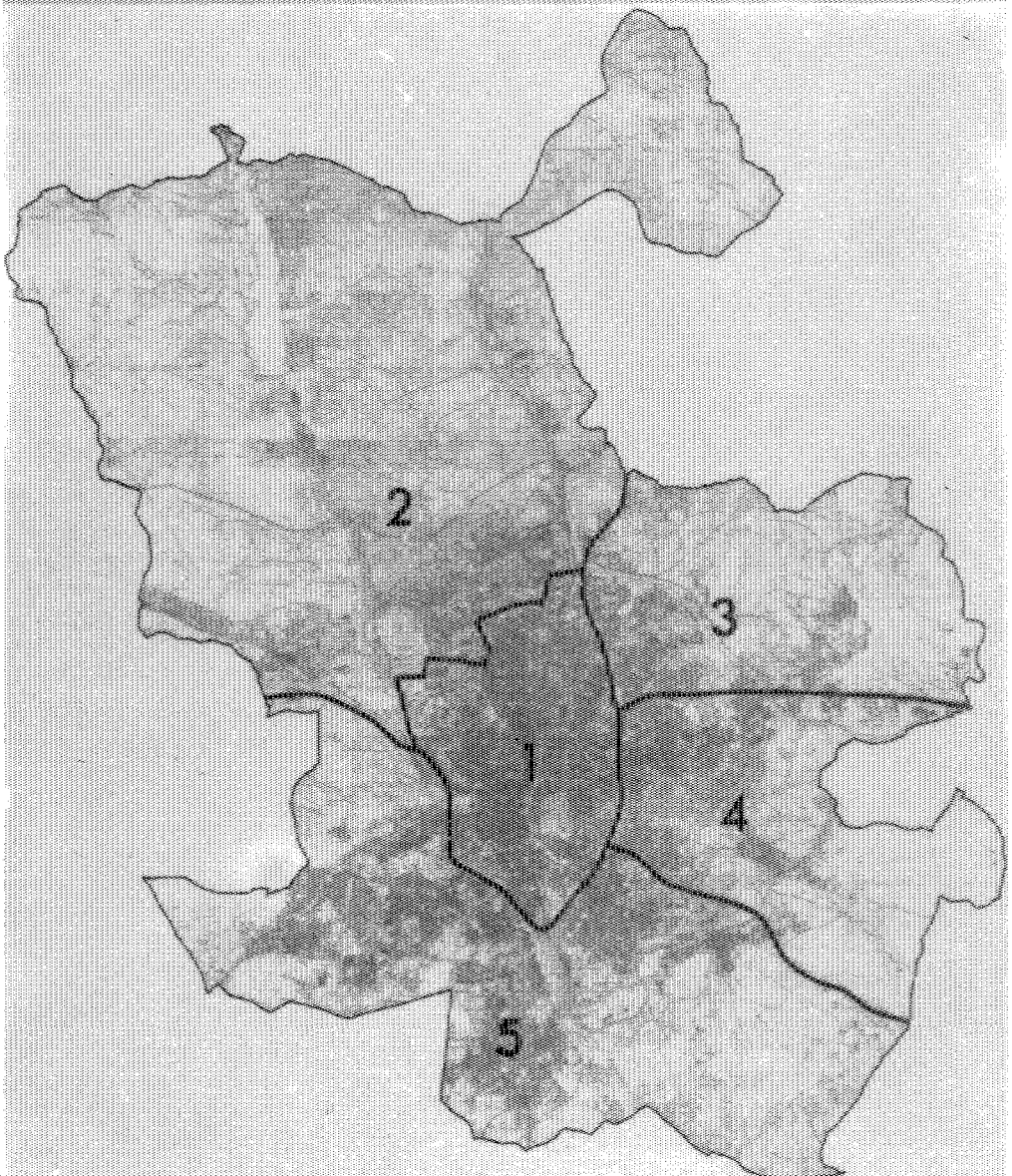
2. En las unidades de actuación continuas a que se refiere el número 3 del artículo 7.2.2, el sistema de actuación será el de compensación.

Artículo 7.2.4. *Delimitación de unidades de actuación discontinuas*

S. 17-7-90
S. 9-10-90
S. 5-12-90
S. 19-2-91
S. 5-3-91
S. 6-3-91
S. 17-4-91
(ver pág. 347)

S. 21-5-91
S. 31-7-91
S. 7-11-91
S. 8-7-92
(ver pág. 348)

1. En el suelo urbano que delimita el Plan General establece cinco áreas urbanísticas para el reparto equitativo entre los propietarios de terrenos incluidos en tal clase de suelo de las cargas del planeamiento. Estas áreas de reparto desagregan la ciudad en sectores homogéneos en cuanto a su caracterización urbana y cuya dependencia o conexión considera el Plan a efectos del modelo territorial adoptado. Los mismos se incluyen en el plano de identificación que se acompaña.



2. Tales áreas urbanísticas de reparto incluyen la totalidad de los terrenos urbanos que les son interiores, a excepción de aquellos que se integran a su vez en polígonos o unidades de actuación específicamente determinados o delimitados en el Plan conforme a lo dispuesto por los artículos 7.2.1 y 7.2.2.

3. En ejecución del Plan, y dentro de cada una de las áreas urbanísticas de reparto, el Ayuntamiento de Madrid delimitará, siguiendo el procedimiento previs-

lo en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, unidades de actuación discontinuas que podrán incluir parcelas aisladas y habrán de reunir los requisitos siguientes:

a) Incluirán terrenos que a la aprobación del Plan estén vacantes o con edificaciones derruidas o ruinosas y libres de ocupantes, que resulten aptos para la edificación conforme a las normas del presente Plan.

b) Incluirán, necesariamente, suelo de dotaciones locales cuyo valor no supere el quince por ciento (15 %) del aprovechamiento global que el Plan asigne a los terrenos señalados en a), y los viales vinculados a éstos o a aquellas dotaciones, todo ello con arreglo a los criterios de valoración de las presentes Normas.

c) La carga de dotaciones locales que se incluya en las diferentes unidades de actuación discontinuas a delimitar, no podrá oscilar entre ellas en más de un veinte por ciento (20 %) del valor máximo que se establece en el punto b) anterior.

d) Las dotaciones locales a que se refiere el apartado anterior estarán asignadas preferentemente, en cuanto a su modo de obtención, a las reparcelaciones económicas conforme al contenido del plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) (código número 3 de modos de obtención).

4. Las referidas unidades de actuación discontinuas serán delimitadas de oficio por el Ayuntamiento de Madrid o a instancia de los particulares interesados y el sistema de actuación aplicable a los mismos será el de cooperación.

5. Conforme al artículo 131.2 de la Ley del Suelo en relación con el artículo 101.2 de su Reglamento de Gestión Urbanística, simultáneamente a la delimitación de la unidad de actuación se podrá tramitar el expediente de reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad.

Artículo 7.2.5. *Areas de edificabilidad tipo*

S. 5-12-90
(ver pág. 347)

1. Constituyen estas áreas aquellas zonas del suelo urbano que integran un área de ordenación sometida a idéntica regulación zonal conforme al presente Plan General. Por ello cada una de dichas áreas se corresponde con un ámbito particular del grado aplicable en su caso de dicha regulación zonal, es decir, de la intensidad con que cada uso se autoriza sobre el territorio.

2. Las correspondencias entre cada una de las áreas de edificabilidad tipo y las normas reguladoras de las zonas son las siguientes:

ZONA	GRADO	AREA DE EDIFICABILIDAD TIPO
1	1.°	A
	2.°	B
2	1.°	C
	2.°	D
4	—	E
5	1.°	F
	2.°	G
	3.°	H
6	—	J
7	—	K
8	1.°	M
	2.°	N
	3.°	S
9	—	T
10	1.°	V
	2.°	X
11	—	Y
Otras	—	Z

Las zonas que no figuran con norma reguladora de esa clase son aquellas que tienen una regulación particular de sus condiciones de ordenación, por encontrarse así precisado desde el Plan.

3. Conforme a las condiciones particulares de cada regulación zonal el Plan asigna a cada una de aquellas áreas una edificabilidad tipo que, con el valor de repercusión del suelo aplicable a cada parcela según se establece en el Ayuntamiento de Madrid a efectos del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos, permite precisar el aprovechamiento urbanístico tipo de cada metro cuadrado del suelo destinado a dotaciones públicas e incluido en las referidas áreas de edificabilidad tipo. Tales edificabilidades tipo son las siguientes:

AREA	EDIFICABILIDAD TIPO (m^2 m^2)
A	2,50
B	3,20
C	1,00
D	1,20
E	1,80
F	2,00
G	1,60
H	1,40
J	1,80
K	0,80
M	0,30
N	0,50
S	0,70
T	3,00
V	3,00
X	2,00
Y	0,80
Z y 3	1,00

4. A los efectos de distribución de los beneficios y cargas dispuesta por el planeamiento, los polígonos o unidades de actuación continuos y delimitados o determinados por el presente Plan, se equiparan a áreas de edificabilidad tipo, siendo ésta la resultante de la ordenación zonal o específica que el Plan le asigne.

5. A efectos de las cargas que el presente Plan establece, la edificabilidad tipo aplicable en las áreas a las que el Plan asigna una regulación zonal de mantenimiento de la edificación (norma zonal 3), será de un (1) metro cuadrado sobre cada metro cuadrado para todas ellas.

Artículo 7.2.6. *Aprovechamiento urbanístico*

S. 9-10-90
S. 5-12-90
(ver pág. 347)

1. Constituye el aprovechamiento urbanístico el valor unitario que el Plan General asigna, de conformidad con la ordenación que propone, a cada uno de los terrenos y parcelas del suelo urbano a efectos de desarrollar el equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento y definir, en cada caso, el contenido normal de la propiedad.

2. El aprovechamiento urbanístico se determina por el presente Plan, para aquellos terrenos o parcelas del suelo urbano apto para la edificación, como producto del coeficiente de edificabilidad que efectivamente asigna el Plan a cada uno de ellos por el valor de repercusión unitario del suelo establecido para los mismos por el Ayuntamiento de Madrid, a efectos del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos.

3. Del mismo modo, el aprovechamiento urbanístico tipo para aquellos terrenos a los que el Plan no asigna aprovechamiento por destinarlos a ser soporte de dotaciones públicas de carácter local en el suelo urbano, es el resultado de aplicar al valor de repercusión indicado en el número anterior, la edificabilidad

tipo que el Plan señala en el área de esa clase a la que pertenece y que se define en el artículo 7.2.5.

4. Constituye el aprovechamiento global de cada parcela edificable el producto del aprovechamiento urbanístico por la superficie edificable de la misma.

5. El contenido normal de la propiedad de los propietarios de suelo urbano lo constituye, conforme al presente Plan y al amparo de lo dispuesto en los artículos 76 y 87.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el aprovechamiento resultante de disminuir el aprovechamiento global de cada terreno calculado conforme a los números anteriores, en el porcentaje que proceda de repartir los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación y el aprovechamiento global de las parcelas destinadas a dotaciones públicas entre la totalidad de los terrenos incluidos en polígono o unidad de actuación conforme a su respectivo aprovechamiento urbanístico.

Artículo 7.2.7. *Reparcelaciones económicas*

S. 17-7-90
S. 17-4-91
(ver pág. 347)

S. 21-5-91
S. 31-7-91
S. 7-11-91
S. 8-7-92
(ver pág. 348)

1. Las unidades reparcelables que reúnan las condiciones señaladas para las unidades de actuación discontinuas recogidas en el artículo 7.2.4 limitarán sus efectos, conforme a lo que establece el artículo 99.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las compensaciones económicas que procedan, además de hacer efectivas las cesiones gratuitas que correspondan y regularizar, cuando fuese necesario, los linderos de las propiedades primitivas.

2. En dichas unidades el expediente de reparcelación se sustanciará de acuerdo con el procedimiento general establecido en el Título III Capítulo 4 del Reglamento de Gesión Urbanística, sin que, habida cuenta de su finalidad, proceda la suspensión a que se refiere el artículo 104 del citado Reglamento, salvo que del objeto de la reparcelación se acredite su necesidad mediante acuerdo motivado del Ayuntamiento.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores y en el artículo 7.2.8, los propietarios podrán anticipar, con arreglo a los criterios señalados en estas Normas, el pago de las compensaciones económicas que como máximo pudieran corresponderles en la reparcelación económica que haya de tramitarse para la unidad de actuación en que se incluyen sus terrenos, sin perjuicio de los saldos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, que se harán efectivos en su momento.

Artículo 7.2.8. *Efectos de las reparcelaciones económicas*

S. 17-7-90
S. 17-4-91
(ver pág. 347)

S. 21-5-91
S. 31-7-91
S. 7-11-91
S. 8-7-92
(ver pág. 348)

A) Efectos económicos.

1. Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales.

2. Sin perjuicio de la liquidación definitiva de la reparcelación, los saldos resultantes de la cuenta de liquidación provisional deberán estar sometidos a su actualización anual con referencia a un índice de actualización a establecer necesariamente en el proyecto de reparcelación, de tal forma que, al momento de exigir la liquidación de los saldos resultantes, éstos serán liquidados con la aplicación del índice de actualización correspondiente.

3. Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación serán inmediatamente exigibles por parte de la Administración actuante, conforme al artículo 127.4 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. El Ayuntamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 127.5 del Reglamento de Gestión, podrá acordar los aplazamientos, o fraccionamientos de pago de los saldos adeudados por los adjudicatarios hasta el momento en que éstos soliciten licencias de nueva planta sobre los terrenos objeto de adjudicación.

El plazo máximo de aplazamiento o fraccionamiento no podrá superar, en

ningún caso, el plazo que el Plan establezca para edificar los solares y, en defecto de éste, los plazos fijados en el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

Transcurrido cualesquiera de los plazos que fuera aplicable a la unidad reparcelable, serán exigibles los saldos de la reparcelación no liquidados con anterioridad y en casos de impago procederá la vía de apremio.

5. En todo caso, los propietarios de terrenos objeto de reparcelación, al momento de la solicitud de licencia de nueva planta, deberán acompañar el certificado municipal de haber depositado en las arcas municipales los saldos deudores, debidamente actualizados, sin cuya formalización no podrá ser tramitado el oportuno expediente, siendo este incumplimiento causa por sí sola para denegar la solicitud presentada.

6. Si como consecuencia del desajuste entre la necesidad de obtener un espacio de cesión obligatoria y gratuita y el ritmo edificatorio de los particulares obligados al pago de los saldos, el Ayuntamiento decidiera ocupar terrenos de cesión obligatoria y gratuita a cuyos propietarios no les hayan sido abonadas las indemnizaciones sustitutorias, las liquidará a sus respectivos acreedores, siendo titular acreedor desde ese momento de los saldos adeudados por los adjudicatarios de la comunidad reparcelatoria. Y ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de los artículos 69 y 70 de la Ley Especial para el Municipio de Madrid.

Igualmente, si de la liquidación provisional o definitiva de la reparcelación resultaren cargas que excedan de los límites señalados en el artículo 7.2.4, el Ayuntamiento podrá asumir por sí dicho exceso, sin perjuicio de la posterior inclusión del mismo en cualquier otra unidad de actuación como carga computable a esos efectos.

B) Efectos jurídicos reales.

1. Se producirá la subrogación real de las antiguas por las nuevas parcelas en los supuestos en que se requiera la regularización de linderos o, excepcionalmente, la redistribución material de algunos terrenos dentro de la unidad reparcelable y siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre las parcelas antiguas y las nuevas.

2. Las parcelas de cesión obligatoria y gratuita se transmitirán al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, en virtud del acuerdo de reparcelación, constituyendo dicho acuerdo un título de adquisición, quedarán afectadas con carácter real y preferente, al pago del saldo de la dominio público y a los usos previstos.

3. Las fincas resultantes, aun cuando no sean objeto de nueva adjudicación, quedarán afectadas con carácter real y preferente, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne, de acuerdo con las condiciones y requisitos contemplados en el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Los demás previstos en los artículos 122 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

C) Formalización e inscripción del título.

1. A estos efectos se actuará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 113 y 114 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En la reparcelación económica la cuenta de liquidación tendrá carácter de provisional, según lo dispuesto en el artículo 128.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y las afecciones señaladas en el apartado a) serán canceladas a instancia de parte interesada que acompañe certificación del Órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva de la finca que se trate.

3. Tratándose de reparcelaciones voluntarias tramitadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando recaiga la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad con la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación.

Artículo 7.2.9. *Reparcelaciones voluntarias*

S. 31-7-91
(ver pág. 348)

1. Los propietarios de suelos que a la entrada en vigor del presente Plan no reúnan las condiciones exigidas en el artículo precedente para formar parte de las unidades de actuación discontinuas allí definidas, pero que posteriormente, y en virtud de arruinamiento o demolición de la edificación existente pretendan realizar obras de sustitución en una parcela edificable conforme al Plan, podrán solicitar al Ayuntamiento, a efectos de cumplir con su obligación de contribuir a las cargas del planeamiento, la delimitación de una unidad de actuación o acompañar una propuesta de delimitación que reúna los siguientes requisitos:

a) Entre las fincas incluidas en la unidad figurarán parcelas de cesión obligatoria y gratuita entre aquellas que en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo (RGS) se afectan, en cuanto a su modo de obtención, a la bolsa de reparcelación voluntaria (código número 4), o, en otro caso, parcelas afectas a dotaciones locales cuyo modo de obtención previsto sea el de expropiación aislada en suelo urbano (código número 5).

b) Las parcelas incluidas en la unidad propuesta se integrarán preferentemente en la misma área urbanística de reparto, si bien, en caso de inexistencia en dicha área de parcelas dotacionales afectas a la bolsa de reparcelación voluntaria, la propuesta podrá incluir parcelas de esa clase pertenecientes a otra área urbanística de reparto.

c) Las parcelas señaladas en el apartado a) estarán libres de cargas y tendrán, al menos, un valor equivalente al quince por ciento (15 %) del conjunto de los aprovechamientos globales de las parcelas con aprovechamiento lucrativo que se incluyen en la unidad. A estos efectos serán de aplicación los criterios de valoración que se recogen en las presentes Normas.

d) Estará formulada por la totalidad de los propietarios de terrenos integrados en la unidad.

2. Junto a la propuesta de delimitación se incorporará una de reparcelación en la que los propietarios afectados se repartan equitativamente los beneficios y cargas del planeamiento, aplicándose a estos efectos los criterios de definición, valoración y adjudicación de fincas resultantes que sean expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la ley, ni ocasionen perjuicios al interés público o a terceros.

3. La delimitación de la unidad de actuación se atemperará al procedimiento señalado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística y su aprobación definitiva determinará la de la unidad reparcelable propuesta.

4. El procedimiento de reparcelación a seguir en estos casos será el previsto en el artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística, al tratarse de reparcelaciones voluntarias, y el ámbito de la unidad reparcelable podrá ser discontinuo e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irrogue perjuicio a terceros propietarios.

5. Los acuerdos de reparcelación voluntaria formulados a través del procedimiento señalado producirán los efectos previstos en el Capítulo 4 del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística y en especial:

a) Habilitará a los adjudicatarios de las fincas resultantes a edificar de acuerdo con las condiciones de ordenación.

b) Producirá por sí mismo la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras, y, en caso contrario, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y éstos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libres de toda carga que no se derive del propio acuerdo.

c) Producirá, al amparo de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley del Suelo, la cesión de derecho al Ayuntamiento de Madrid, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.

d) Producirá la afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación.

Artículo 7.2.10. *Otros supuestos de reparcelación*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.2.9 y del objeto de la reparcelación fijado en el artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística y, por tanto, de la aplicación del Instituto Reparcelatorio para el cumplimiento de las finalidades contempladas en dicho artículo y siguientes del mismo texto legal, el Plan General propone con carácter prioritario las reparcelaciones con efectos económicos en aquellos polígonos o unidades de actuación en las que, por las circunstancias urbanísticas existentes, de acuerdo con los artículos 99.3 y 125.2 de la Ley del Suelo, y con el artículo 90 y 92 del Reglamento de Gestión Urbanística, proceda la reparcelación entre los afectados con sustitución de las adjudicaciones de terrenos y edificabilidad por indemnizaciones económicas a favor de los diferentes propietarios, sin perjuicio de la redistribución material y regularización de linderos de los terrenos vacantes a los que pudiere haber lugar.

2. Procederán las indemnizaciones sustitutorias para compensar un mayor aprovechamiento y adjudicación del mismo, al amparo de lo establecido en el artículo 90 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los supuestos de terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan.

b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.

d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones que corresponde al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

e) Que el derecho del propietario en la reparcelación sea inferior al ochenta y cinco por ciento (85 %), del que corresponda a la parcela mínima edificable.

f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del quince por ciento (15 %) del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia. En estos supuestos, los terrenos en que existan edificios se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones económicas pertinentes.

3. Procederá también la indemnización sustitutoria en los siguientes casos:

a) Para aquellos propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Madrid cuando, integrados en un polígono o unidad de actuación, no fuera posible su compensación mediante adjudicación de terrenos por darse las circunstancias contempladas en el artículo 99.3 de la Ley del Suelo y en los artículos 90 y 92 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Entre los afectados, en los casos previstos en el artículo 125.2 de la Ley del Suelo, cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda o parte de la misma, superior a un cincuenta por ciento (50 %) de la *superficie afectada*.

c) Cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcancen el quince por ciento (15 %) de la parcela mínima edificable en aplicación de lo preceptuado en el artículo 94.3 del Reglamento de Gestión Urbanística. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el artículo 94.2 del Reglamento de Gestión Urbanística no alcancen el quince por ciento (15 %) de la parcela mínima edificable.

4. A los efectos de las reparcelaciones en suelo urbano se entenderá por parcela mínima edificable la que estuviera fijada por el Plan y si éste no determinase la parcela mínima edificable habrá que deducirla del contexto urbanístico objeto del proyecto de reparcelación, adaptándose a las parcelas ya existentes e impidiendo, con carácter general, su segregación cuando éstas estuvieren urba-

nizadas con anterioridad a la redacción del proyecto de reparcelación correspondiente.

Artículo 7.2.11. *Ejecución de obras de urbanización*

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos polígonos o unidades de actuación en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En los polígonos o unidades de actuación a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

Artículo 7.2.12. *Pago de los gastos de urbanización*

1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interes fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

CAPITULO 3

REGIMEN EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO (APD)

Artículo 7.3.1. *Contenido*

D. 24-3-86
Acuerdo 8
(ver pág. 309)

1. Las Areas de Planeamiento Diferenciado se regulan en la documentación escrita y gráfica que integra el fichero correspondiente, mediante un conjunto de determinaciones que asignan los usos pormenorizados, su disposición en el territorio y la intensidad con que se realiza su implantación particular.

2. Igualmente, en aquellos casos en que proceda, la correspondiente documentación, expresa las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento que el Plan asume, entendiéndose que las demás que resulten necesarias para el desarrollo de cualquier actuación urbanística en esas áreas se regulan por las determinaciones generales que al respecto decida el Plan General.

3. Las condiciones de edificación y uso establecido por el presente Plan General serán de aplicación en las Areas de Planeamiento Diferenciado con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 14 Título XI de las presentes Normas.

4. La documentación que integra cada una de las Areas de Planeamiento Diferenciado y las condiciones generales que las afectan conforme a los números precedentes, sustituyen plenamente conforme al artículo 1.0.2 de las presentes Normas, al planeamiento vigente con anterioridad para cada una de ellas.

5. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Area de Planeamiento Diferenciado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedarán sifucientemente explicitados, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los expedientes administrativos de origen que constituyen los antecedentes de estos efectos elaborados y que no sean contradictorias con la documentación tanto gráfica como escrita del Area de Planeamiento Diferenciado ni con su normativa genérica.

Artículo 7.3.2. *Desarrollo de las Areas de Planeamiento Diferenciado*

1. Las Areas de Planeamiento Diferenciado, como instrumento que recoge las determinaciones con carácter finalista del Plan General en una porción del suelo urbano, son susceptibles, en ejecución del Plan General, de ser desarrolladas según las precisiones de la propia área y del Plan.

2. En la documentación propia de las Areas de Planeamiento Diferenciado están delimitados aquellos ámbitos comprendidos dentro de ellas que han de desarrollarse por una figura de planeamiento intermedia, bien sea un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior.

3. El procedimiento aprobatorio de los respectivos expedientes administrativos a que den origen, seguirá lo regulado con carácter global en esta normativa.

4. A los efectos de definir las características generales de dichos planeamientos de desarrollo, se incluyen en las determinaciones complementarias de las correspondientes Areas de Planeamiento Diferenciado una serie de instrucciones para su redacción, las cuales tienen el carácter de vinculantes.

5. La normativa de aplicación en dichos polígonos será la que con carácter general regule el resto del Area de Planeamiento Diferenciado en el que estén incluidos, salvo aquellos extremos explicitados en las instrucciones de remisión anteriormente aludidas.

Artículo 7.3.3. *Modificación de las Areas de Planeamiento Diferenciado*

1. Sin perjuicio de la aplicación del régimen general previsto en el artículo 1.0.5 de estas Normas, las modificaciones de la documentación que integran las

Areas de Planeamiento Diferenciado se consideran a todos los efectos como modificación del Plan General en los supuestos siguientes:

a) Modificación de los sistemas generales que supongan una alteración en la estructura general y orgánica, o reducción de su superficie.
b) Modificación de la clasificación del suelo.
c) Disminución de la superficie de los sistemas locales destinada a equipamientos y zonas verdes.
d) Elevación de la edificabilidad total prevista o del número de viviendas autorizado cuando éste venga especificado.
e) Alteraciones que impliquen una sustitución del uso global atribuido al Area de Planeamiento Diferenciado.

2. En los restantes supuestos de modificación de la documentación de las Areas de Planeamiento Diferenciado, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento y el presente Plan en cuanto competencia de los instrumentos a aplicar.

Artículo 7.3.4. *Documentación de las Areas de Planeamiento Diferenciado*

1. La competencia del Plan General, para completar en suelo urbano la ordenación y regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación, se efectúa en las Areas de Planeamiento Diferenciado mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado.
2. Para cada Area de Planeamiento Diferenciado incluye los siguientes aspectos:

a) Ficha de antecedentes: Recoge las actuaciones de carácter general y los expedientes administrativos que configuran la base de planeamiento y gestión de los terrenos que integran el Area de Planeamiento Diferenciado.
b) Cuadros de características: Sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, relativas a los aspectos de volúmen y el cotenido de propiedad.
c) Ficha de determinaciones complementarias: Explicita los criterios de ordenación y justifica las decisiones sobre evaluación de soluciones y posible variación de la solución adoptada respecto a la obrante en los antecedentes. Asimismo, establece las determinaciones básicas de gestión y en su caso el desarrollo del Area de Planeamiento Diferenciado a través de planeamiento subordinado, fijando las instrucciones para su formulación.
d) Ficha de estado de ejecución de planeamiento en fecha julio de 1984: Clarifica, en un momento temporal determinado, el grado de evolución de la ejecución del planeamiento que constituye el antecedente de las determinaciones del Area de Planeamiento Diferenciado.
e) Normativa: Recoge la regulación volumétrica y de usos diferenciadas cuando la hubiera y precisa las particulares condiciones de regulación del Area de Planeamiento Diferenciado respecto a las generales del Plan General.
f) Plano de situación: Sobre parcelario municipal 1:5.000 fijando indicativamente el ámbito del Area de Planeamiento Diferenciado.
g) Plano de zonificación-ordenación: En él se recoge la estructura del territorio con la delimitación de sistemas generales y la calificación del mismo, así como las ordenaciones volumétricas donde proceda.
h) Plano de gestión. En el que se delimita el polígono de actuación y las actuaciones urbanizadoras complementarias, así como las acciones incluidas en el Programa del Plan General.
La escala de los Planos de Gestión, Ordenación y Zonificación es variable, considerando la más adecuada según las características del expediente primitivo, constituido en antecedentes. Asimismo, el contenido relativo a los planos de ordenación y gestión indicados en los apartados g) y h) anteriores pueden figurar en un único plano.

TITULO OCTAVO

Condiciones generales de protección del patrimonio histórico

CAPITULO 1

LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

Artículo 8.1.1. *Patrimonio histórico*

Se entiende por patrimonio histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

Artículo 8.1.2. *Protección del patrimonio histórico*

1. El Plan General instrumenta la protección del patrimonio histórico sobre dos principios básicos:

a) La protección del patrimonio no debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustitución es un atentado cultural y un despilfarro económico, sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población, y a las que mantienen un determinado tejido social, por lo que no deben ser erradicadas por sólo motivos económicos.

b) La protección del patrimonio histórico debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva la ciudad; transformación que, necesariamente, está unida a la posibilidad de adecuación de los contenedores edificados que soportan las actividades.

2. La protección del patrimonio histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en el presente Plan General y en los documentos que lo desarrollaren.

Artículo 8.1.3. *Catálogos de protección*

1. El Plan General contiene los catálogos de:

a) Protección del patrimonio arquitectónico y monumental.
b) Protección de jardines de interés.
c) Protección de elementos naturales y paisajes.

En cada uno de ellos se relacionan o se representan los elementos sujetos a protección con su cualificación a los efectos de la normativa que les fuere de aplicación, la cual se establece en los capítulos siguientes de este mismo título.

Artículo 8.1.4. *Planes y Normas Especiales para la Protección*

D. 17-5-93
(ver pág. 385)

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección y las Normas Especiales de Protección podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que

respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del Plan General.

CAPITULO 2

PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL

Artículo 8.2.1. *Ambito de la protección*

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que figuren en el Catálogo de Edificios Protegidos.

Artículo 8.2.2. *Niveles de protección*

Se establecen dos niveles de protección:

a) Nivel 1: que protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico y monumental.

b) Nivel 2: que protege las características del edificio en su presencia en su entorno, preservando sus elementos arquitectónicos que definen su forma de articulación con el espacio exterior.

SECCION 1.ª

Normas de Protección

Artículo 8.2.3. *Régimen de usos*

En ambos niveles de protección el régimen de usos se atendrá a lo dispuesto en el Título X y a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

Artículo 8.2.4. *Condiciones de los tipos de obra*

D. 24-3-86
Acuerdo 9
(ver pág. 310)

El régimen establecido en el Título II para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

Artículo 8.2.5. *Protección de la parcela*

En ambos niveles de protección ésta se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente sobre ella, considerándose a todos los efectos sometido a las normas de aplicación de los jardines de interés catalogados.

Artículo 8.2.6. *Obras permitidas en el nivel 1*

D. 24-3-86
Acuerdo 9
(ver pág. 310)

D. 22-1-87
Acuerdo 18
(ver pág. 334)

En edificios de este nivel de protección son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio:

a) Obras de restauración.
b) Obras de conservación.
c) Obras de consolidación.
d) Obras de acondicionamiento.
e) Obras exteriores de reforma menor, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.
f) Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.
g) Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

Artículo 8.2.7. *Obras permitidas en el nivel 2*

D. 24-3-86
Acuerdo 9
(ver pág. 310)

D. 22-1-87
Acuerdo 18
(ver pág. 334)

Se admiten las obras indicadas en el artículo 8.2.6. y además las de reestructuración, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria.

Artículo 8.2.8. *Tratamiento de las plantas bajas*

En ambos niveles las obras en las plantas bajas de los edificios se someterán a las siguientes determinaciones:

1. Se prohíben las que afecten a la estructura en planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación o restauración de la misma.
2. No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.
3. Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los necesarios para la sujeción e instalación de toldos.
4. El plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará veinticinco (25) centímetros de la alineación de la fachada correspondiente.
5. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe, a su estado original.
6. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de sesenta (60) centímetros de altura, ni sobrepasar un (1) metro cuadrado de superficie, debiendo ir situado siempre por debajo de los de los toldos y marquesinas. También podrán admitirse, dentro de esas mismas dimensiones, soluciones en tubo de neón o letras sueltas de tipo clásico, siempre que su colocación no suponga peligro para la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales o dificulte la contemplación del conjunto ni sean agresivas para el ambiente o claramente inconvenientes con las características histórico artísticas del inmueble.
7. No podrán construirse nuevas marquesinas.

SECCION 2.ª

Condiciones de tramitación de las obras

Artículo 8.2.9. *Comisión de Control y Protección del Patrimonio*

El Ayuntamiento de Madrid, establecerá con la composición y régimen que reglamentariamente se determine, una Comisión de Control y Protección del Patrimonio, que tendrá como finalidad fundamental asesorar al Area de Urbanismo e Infraestructura en materia de ejecución de obras, solicitud de licencias y cuantas cuestiones lo requieran en el ámbito de aplicación de los Catálogos de protección.

Artículo 8.2.10. *Documentación para solicitud de licencias*

1. Las solicitudes de licencia que afecten a la totalidad del edificio, y en aquellas actuaciones parciales que por su carácter o envergadura lo precisen, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obras, aportarán documentos en que se detallen los siguientes extremos:

a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.
b) Descripción fotográfica del edificio, y de sus elementos más característicos, cuanto menos en formato dieciocho (18) por catorce (14), con montaje indicativo del resultado final de la operación.
c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con éstos.
e) Alzado completo del frente de calle, y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

2. La ordenanza de tramitación y control de licencias podrá completar el contenido documental exigible.

CAPITULO 3

PROTECCION DE JARDINES DE INTERES

Artículo 8.3.1. *Ambito de la protección*

1. Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de jardines protegidos con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.
2. Los elementos sujetos a este régimen invididualizado de protección se identifican en el plano Catálogo de Jardines.

Artículo 8.3.2. *Condiciones de uso*

Los jardines de interés sólo podrán destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales. En jardines públicos se permiten los usos culturales y deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales, cuando se instalen en áreas pavimentadas o terrizas ya construidas en el momento de entrada en vigor del Plan General.

Artículo 8.3.3. *Condiciones de protección*

1. No podrán realizarse obras que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada.
2. Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar una superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.
3. Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración, que no alteren el trazado del jardín, las especies existentes o su disposición.
4. No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas y otros elementos del mobiliario urbano, cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del parque.
5. Los cerramientos del jardín no podrán ser modificados en su diseño y características.
6. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.
7. Si se produjeran ampliaciones del jardín se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.

CAPITULO 4

PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES

Artículo 8.4.1 *Ambito de la protección*

Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de paisajes, parajes naturales, yacimientos paleontológicos o arqueológicos, elementos geológicos, geomorfológicos e hidrológicos, que se indentifican en el plano de Catálogo de Elementos Naturales, y complementariamente en el plano de Protecciones y Servidumbres.

Artículo 8.4.2. *Condiciones de uso*

Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localicen, cuando no sea incompatible con el nivel de protección asignado.

Artículo 8.4.3. *Condiciones de protección*

Se regularán por la legislación sectorial que sea de aplicación en cada caso, y por el contenido del presente Capítulo para los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

Artículo 8.4.4. *Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos o paleontológicos*

1. El plano de Protecciones y Servidumbres delimita el perímetro de las áreas sujetas a protección, y las adscribe a un nivel de la misma. La asignación de nivel se produce en todos los casos para los yacimientos arqueológicos, y en algunos yacimientos paleontológicos comparables con los primeros.
2. Se establecen tres niveles de protección:

a) Nivel 1: Pertenecen a él las áreas con restos de menor importancia relativa, o cuya localización es simplemente conjeturable.
b) Nivel 2: Pertenecen a él los yacimientos en los que probadamente existen restos, aun siendo de menor interés que los anteriores.

c) Nivel 3: Pertenecen a él los yacimientos que por su importancia cultural no pueden ser destruidos bajo ningún concepto.

Artículo 8.4.5. *Normas para el nivel 1*

1. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por el Instituto Arqueológico Municipal.
2. El conjunto de las operaciones, incluido el informe, se realizará en plazo máximo de un (1) mes a contar desde el inicio de las mismas.
3. Si el informe no considera necesaria la realización de catas de prospección o si efectuadas éstas el resultado fuese negativo, podrá solicitarse licencia de obras o si ésta hubiese sido solicitada comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.
4. Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección arqueológica y, si éstas diesen también un resultado positivo, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado del nivel 2 ó 3 según su interés, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica.

Artículo 8.4.6. *Normas para el nivel 2*

1. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe por parte del Instituto Arqueológico Municipal previa realización de exploración y catas de prospección. En solares de superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados situados en zonas consolidades por la edificación, será al menos practicado el informe tras la oportuna inspección ocular, pudiendo eximirse en estos casos de la simultánea realización de catas previas.
4. Si el informe y las exploraciones y catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos podrá adscribirse al nivel 3.

Artículo 8.4.7. *Normas para el nivel 3*

1. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe del Instituto Arqueológico Municipal precedido de la oportuna excavación que controlará toda la superficie afectada. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
2. El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia. La excavación se iniciará en un plazo máximo de un (1) mes, seguida del preceptivo informe que se redactará de forma inmediata a la consecución de los trabajos valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas de situación y conservación para los mismos.
3. El informe tras la excavación de urgencia deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

a) Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis (6) meses de forma justificada ante la importancia de los restos hallados y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

b) Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis (6) meses e indicando además la existencia de restos que deben conservarse *in situ*.

Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras o si se hubiera ya solicitado iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

4. Ante la necesidad de conservar estos arqueológicos *in situ* pueden darse los siguientes extremos:

a) Que los restos puedan conservarse en el lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse si es necesario el proyecto, previo informe favorable de la Comisión de Control y Protección del Patrimonio, y si éste fuera negativo, de los organismos superiores competentes.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre *in situ* sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

TITULO NOVENO

Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. *Definición*

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Artículo 9.1.2. *Capacidad de edificar*

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.
2. En el suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Título V.
3. En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Título VI, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.
4. En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el Título VII, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.
5. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 9.1.3. *Clases de condiciones*

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos anteriores, referentes a los siguientes aspectos:

a) Condiciones de parcela.
b) Condiciones de posición en la parcela.
c) Condiciones de ocupación de la parcela.
d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
e) Condiciones de volumen y forma.
f) Condiciones de calidad e higiene.
g) Condiciones de dotaciones y servicios.
h) Condiciones de seguridad.
i) Condiciones ambientales.
j) Condiciones de estética.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título X, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

5. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

CAPITULO 2

CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 9.2.1. *Definición*

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

Artículo 9.2.2. *Aplicación*

D. 24-3-86 Acuerdo 10 (ver pág. 310)

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Artículo 9.2.3. *Relación entre edificación y parcela*

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 9.2.4. *Segregación y agregación de parcelas*

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 9.2.13 y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 9.2.5. *Delimitación e identificación de las parcelas*

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que

den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 9.2.6. *Linderos*

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.
3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 9.2.7. *Dimensión mínima de linderos*

Es la establecida por estas Normas o por los planes que desarrollen el Plan General, para uno o varios linderos de parcela.

Artículo 9.2.8. *Dimensión máxima de linderos*

Es la establecida por estas Normas, o por los planes que desarrollen el Plan General, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

Artículo 9.2.9. *Superficie de la parcela*

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 9.2.10. *Parcela máxima*

Cuando estas Normas o el planeamiento que desarrolle el Plan General establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

Artículo 9.2.11. *Parcela edificable*

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de la de las alineaciones exteriores.

Artículo 9.2.12. *Condiciones para la edificación de una parcela*

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en el artículo 7.1.5, apartado 3, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

i) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

ii) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo i).

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 9.2.4, apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

i) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

ii) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 9.2.13. *Solar*

Salvo que mediare un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 9.2.12, y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

CAPITULO 3

CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 9.3.1. *Definición*

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 9.3.2. *Aplicación*

D. 24-3-86
Acuerdo 10
(ver pág. 310)

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 9.3.3. *Elementos de referencia*

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 9.3.4. *Referencias planimétricas de la parcela*

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Linderos: definidos en el artículo 9.2.6.

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

c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

e) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

f) Edificios colindantes: son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Artículo 9.3.5. *Referencias altimétricas del terreno*

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 9.3.6. *Referencias de la edificación*

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 9.3.7. *Posición de la edificación respecto a la alineación*

1. Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 9.3.8. *Separación a linderos*

1. La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 9.3.9. *Retranqueo*

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.
2. Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja y enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular del uso a que se destine o de la zona en que se encuentre.

Artículo 9.3.10. *Separación entre edificios*

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 9.3.11. *Fondo edificable*

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 9.3.12. *Area de movimiento de la edificación*

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

CAPITULO 4

CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

Artículo 9.4.1. *Definición*

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 9.4.2. *Aplicación*

D. 24-3-86
Acuerdo 10
(ver pág. 310)

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 9.4.3. *Ocupación o superficie ocupada*

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Artículo 9.4.4. *Superficie ocupable*

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Artículo 9.4.5. *Coeficiente de ocupación*

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 9.4.6. *Superficie libre de parcela*

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

CAPITULO 5

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 9.5.1. *Definición*

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 9.5.2. *Aplicación*

D. 24-3-86
Acuerdo 10
(ver pág. 310)

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 9.5.3. *Superficie edificada por planta*

D. 24-3-86
Acuerdos 6 y 11
(ver págs. 309 y 310)

A. 30-11-90
(ver pág. 363)

A. 26-7-91
(ver pág. 365)

D. 31-3-93
(ver pág. 383)

D. 10-6-93
(ver pág. 387)

D. 29-7-93
(ver pág. 389)

D. 17-3-94
(ver pág. 393)

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 9.7.26 aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
3. Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra. Tampoco se contará la superficie de garaje que exceda sobre la obligatoria, siempre que el exceso total sea igual o inferior al diez por ciento (10 %) en número de plazas o en superficie equivalente.

Cabrá no computar excedentes en número de plazas o en superficie equivalente hasta una cuantía máxima del treinta por ciento (30 %), en áreas de la ciudad en que exista déficit de aparcamiento, siempre que el incremento del número de plazas no redunde en aumento de la congestión de tráfico. En este supuesto será preceptivo informe municipal previo.

En todo caso, la transformación del número de plazas en metros cuadrados, se hará aplicando los módulos mínimos de superficie por plaza señalados en el artículo 9.8.25 apartado 2.

4. Salvo que las normas de la zona o del uso indiquen lo contrario, se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

5. Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas tendederos y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, y de que estén o no cerrados.

Artículo 9.5.4. *Superficie edificada total*

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 9.5.5. *Superficie útil*

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 9.5.6. *Superficie edificable*

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 9.5.7. *Coeficiente de edificabilidad*

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

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

CAPITULO 6

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.6.1. *Definición*

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones ue definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 9.6.2. *Aplicación*

D. 24-3-86
Acuerdo 10
(ver pág. 310)

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 9.6.3. *Sólido capaz*

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 9.6.4. *Altura del edificio*

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio, o la relación entre la altura en metros y el ancho de calle.

Artículo 9.6.5. *Cota de origen y referencia*

D. 24-3-86
Acuerdo 13 y 18
(ver pág. 311 y 312)

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).

2. Los criterios para establecer la cota de origen y referencia, se detallan en las normas de zona en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 9.6.6. *Altura en unidades métricas*

Es la altura del edificio en unidades métricas medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura de coronación: que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

c) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Artículo 9.6.7. *Altura en número de plantas*

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 9.6.8. *Altura en relación con el ancho de calle*

D. 24-3-86
Acuerdo 18
(ver pág. 312)

C. 26-11-85
(ver pág. 325)

1. Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:

a) Como valor fijo en metros o número de plantas relacionado con un ancho de calle determinado.

b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de la calle a la que da frente.

2. Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación exterior, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en que fuera preciso por la aplicación de reglas de colindancia.

3. La medición del ancho de calle se realizará entre alineaciones definidas en el Plano de Detalle del Suelo Urbano (DSU) o, en su caso, en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio del frente de la parcela.

En caso de dudas en la interpretación, se seguirán los siguientes criterios:

a) Cuando las alineaciones de calle no sean parelalas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada trazada en el punto medio de la misma.

b) En fachadas a plazas, se tomará como anchura la correspondiente a la mayor de las calles que afluyan a ella.

c) Cuando la calle vaya acompañada en uno de sus bordes de jardines o espacios libres, se tomará como ancho de calle el existente entre la alineación y el límite del jardín o espacio libre.

d) No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías, sino que el ancho se medirá a la línea de prolongación de las alineaciones.

4. La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5 %).

c) En parcelas de esquina a calles de diferente ancho, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes escrito.

d) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la longitud de la línea de fachada no supera veinte (20) metros.

Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

e) En situaciones mixtas al modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Artículo 9.6.9. *Altura máxima*

1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Artículo 9.6.10. *Consideración de la condición de altura*

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Artículo 9.6.11 *Construcciones por encima de la altura*

D. 24-3-86
Acuerdo 12
(ver pág. 311)

D. 18-7-86
(ver pág. 371)

1. Por encima de la altura máxima de coronación, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones con una altura a su cornisa no superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

3. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar.

Artículo 9.6.12. *Altura de piso*

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

Artículo 9.6.13. *Altura libre de piso*

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

Artículo 9.6.14. *Cota de planta de piso*

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

Artículo 9.6.15. *Planta*

D. 24-3-86
Acuerdo 1 y 13
(ver pág. 308 y 311)

D. 22-1-87
Acuerdo 2
(ver pág. 327)

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquélla en que más de un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo lo dispuesto para garajes en el artículo 9.8.28.

b) Semisótano: es aquélla en la que más de un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a ciento treinta (130) centímetros de la rasante de la acera, o de la cota de planta baja.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre y doscientos cincuenta (250) centímetros para la altura de piso, salvo el caso de garajes en semisótano.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno; ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: Planta que en más de un cincuenta por ciento (50 %) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

d) Entreplanta: planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

e) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Atico: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

g) Bajo cubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cuarenta (240) centímetros.

Artículo 9.6.16. *Tipologías edificatorias*

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera, la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a

usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1 : 1.

d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

CAPITULO 7

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.7.1. *Definición*

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

Artículo 9.7.2. *Aplicación*

D. 24-3-86
Acuerdo 10
(ver pág. 310)

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCION 1.ª

Condiciones de calidad

Artículo 9.7.3. *Calidad de las construcciones*

1. Las 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.

2. 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.

Artículo 9.7.4. *Aislamiento térmico*

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones y vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artículo 9.7.5. *Aislamiento acústico*

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

Artículo 9.7.6. *Barreras antihumedad*

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

SECCION 2.ª

Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 9.7.7. *Local*

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 9.7.8. *Local exterior*

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 9.7.9. *Pieza habitable*

D. 22-1-87
Acuerdo 3
(ver pág. 328)

1. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 9.7.8. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 9.7.10. *Piezas habitables en plantas sótano y semisótano*

D. 22-1-87
Acuerdo 3
(ver pág. 328)

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 9.7.11. *Ventilación*

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Artículo 9.7.12. *Iluminación*

1. Iluminar un local es proveerle de luz, mediante:

a) Medios naturales: cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
b) Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2. Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 9.7.13. *Ventilación e iluminación de piezas habitables*

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un dozavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 9.7.14. *Oscurecimiento de las piezas habitables*

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior: bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCION 3.ª

Condiciones higiénicas de los edificios

Artículo 9.7.15. *Patio*

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2:3) de su longitud total.
2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

4. La dimensión de patios, salvo que la norma de zona determine otros valores, cumplirá las condiciones que se indican en esta sección.

Artículo 9.7.16. *Anchura de patios*

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo el supuesto contemplado en el artículo 9.11.14, apartado 3.

Artículo 9.7.17. *Medición de la altura de los patios*

D. 24-3-86
Acuerdo 14
(ver pág. 311)

La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

a) La cota de referencia de la planta baja.

b) La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

Artículo 9.7.18. *Dimensión de los patios de parcela cerrados*

1. Patios en viviendas unifamiliares.

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que doce (12) metros cuadrados.

2. Patios en otras tipologías edificatorias.

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos, y de la altura H del patio, medido en la forma citada en el artículo 9.7.17.

b) El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

USO DEL LOCAL	DISTANCIA MINIMA EN RELACION CON LA ALTURA	DISTANCIA MINIMA ABSOLUTA (m)
Piezas habitables (excepto cocina)	$\frac{H}{3}$	3,30
Cocina	$\frac{H}{4}$	3,00
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	$\frac{H}{5}$	3,00

c) Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse, las correspondientes a un tercio de H (H:3), hasta un cuarto de H (H:4) y las de un cuarto de H (H:4) hasta un quinto de H (H:5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión

inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de trescientos treinta (330) y trescientos (300) centímetros, respectivamente.

d) Cuando en la normativa de la zona se indiquen valores de separación entre paramentos correspondientes a las fracciones un medio de H (H:2) y dos tercios de H (2H:3), podrá reducirse las dimensiones correspondientes a un medio de H (H:2) hasta un tercio de H (H:3) y las de dos tercios de H (2H:3) hasta un medio de H (H:2), en la misma forma contemplada en el apartado anterior, y sin alterar la dimensión mínima establecida para el cociente en la norma de la zona.

e) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

f) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 9.7.25.

Artículo 9.7.19. *Dimensión de los patios ingleses*

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

Artículo 9.7.20. *Cota de pavimentación*

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abrán huecos.

Artículo 9.7.21. *Acceso a patios*

Cualquier tipo de patio contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 9.7.22. *Construcciones en los patios*

D. 24-3-86
Acuerdo 15
(ver pág. 311)

1. En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de la altura máxima de tres (3) metros.

Artículo 9.7.23. *Patios mancomunados*

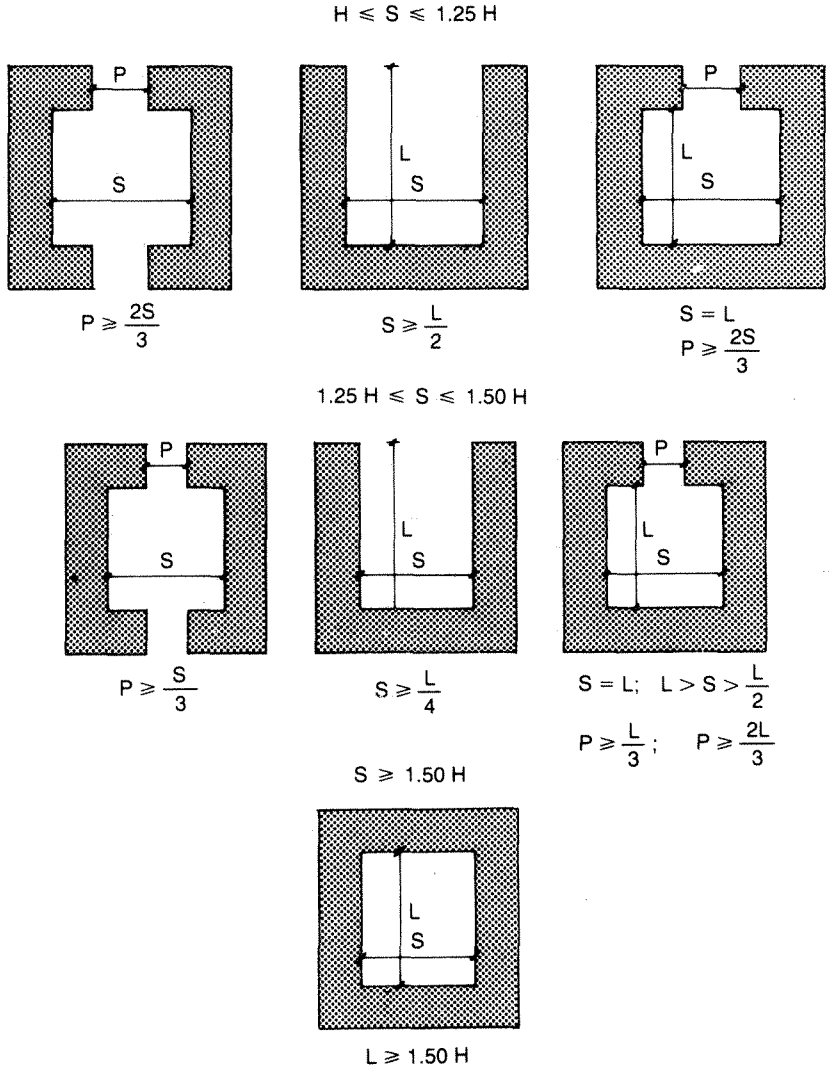
1. Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

Artículo 9.7.24. *Dimensión de los patios de parcela abiertos*

1. Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea $P \leq 1{,}5\ f$, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada, y f el ancho de su embocadura.
2. Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.
3. La embocadura del patio tendrá un ancho mayor de un tercio de la altura H (H:3) con mínimo de seis (6) metros, valor que podrá reducirse en el sentido de la profundidad del patio, hasta un mínimo de un quinto de H (H:5) y tres (3) metros, siempre que ambos testeros sean ciegos.

Artículo 9.7.25. *Dimensión de los patios de manzana*

Los patios de manzana cumplirán las dimensiones mínimas del gráfico adjunto:



1. La mancomunidad deberá establecer, constituyéndolo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

2. Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

3. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

Artículo 9.7.26. *Cubrición de patios*

D. 24-3-86
Acuerdo 14
(ver pág. 311)

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

Artículo 9.7.27. *Luces rectas*

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida en el artículo 9.7.18 apartado b.

CAPITULO 8

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.8.1. *Definición*

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 9.8.2. *Aplicación*

D. 24-3-86
Acuerdo 10
(ver pág. 310)

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Sección 1.ª

Dotación de agua

Artículo 9.8.3. *Dotación de agua potable*

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las

viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos (300) litros por habitante.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias 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 u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

Artículo 9.8.4. *Dotación de agua caliente.*

1. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

SECCION 2.ª

Dotación de energía

Artículo 9.8.5. *Energía eléctrica*

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Artículo 9.8.6. *Instalaciones de transformación*

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Artículo 9.8.7. *Cuarto de contadores y controles*

R. (ver pág. 305)

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 9.8.8. *Puesta a tierra*

R. (ver pág. 305)

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Artículo 9.8.9. *Gas energético*

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 9.8.10. *Combustibles líquidos*

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 9.8.11 *Combustibles sólidos*

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica.

Artículo 9.8.12. *Energías alternativas*

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Artículo 9.8.13. *Cuartos de calderas*

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

SECCION 3.ª

Dotaciones de comunicación

Artículo 9.8.14. *Telefonía*

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 9.8.15. *Radio y televisión*

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 9.8.16. *Servicios Postales*

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCION 4.ª

Servicios de evacuación

Artículo 9.8.17. *Evacuación de aguas pluviales*

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 9.8.18. *Evacuación de aguas residuales*

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 9.8.19. *Evacuación de humos*

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 9.8.20. *Evacuación de residuos sólidos*

1. Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

2. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

SECCION 5.ª

Instalaciones de confort

Artículo 9.8.21. *Instalación de clima artificial*

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que coduzca a un mayor ahorro energético.

2. 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.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 9.8.22. *Aparatos elevadores*

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez metros setenta y cinco centímetros (10,75), entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150) respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

SECCION 6.ª

Aparcamientos y garajes en los edificios

Artículo 9.8.23. *Dotación de aparcamiento*

D. 24-3-86
Acuerdo 6
(ver pág. 309)
D. 22-1-87
Acuerdo 4
(ver pág. 329)

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La

A. 30-11-90
(ver pág. 363)

A. 26-7-91
(ver pág. 365)

D. 24-3-93
(ver pág. 381)

D. 31-3-93
(ver pág. 383)

D. 10-6-93
(ver pág. 387)

D. 29-7-93
(ver pág. 389)

D. 17-3-94
(ver pág. 393)

dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

AD-41 6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

7. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías de primera jerarquía así señaladas en los Planos de Estructura (EST), salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

AD-41 8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 9.8.24. *Soluciones para la dotación de aparcamiento*

D. 24-3-93
(ver pág. 381)

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

3. La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 9.8.23.

Artículo 9.8.25. *Plaza de aparcamiento*

1. Se entiende por plaza de aparcamiento un porción de suelo piano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 9.8.26. *Garajes*

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

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

Artículo 9.8.27. *Accesos a los garajes*

D. 24-3-86
Acuerdo 16
(ver pág. 311)

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco (5) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

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

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c) Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.

d) Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

3. Las rampas rectas no soprepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16 %) y las rampas en curva, del doce por ciento (12 %), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

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

7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

10. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

11. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

12. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Artículo 9.8.28. *Altura libre de garajes*

La altura libre en los garajes será, como mínimo de dos (2) metros medidos en cualquier punto de su superficie.

Artículo 9.8.29. *Escaleras en los garajes*

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

Artículo 9.8.30. *Ventilación de garajes*

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejadas diez (10) metros

de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

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

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patio de manzana.

Artículo 9.8.31. *Aparcamiento en los espacios libres*

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

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

3. Los garajes estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones, o líneas de edificación, interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

Artículo 9.8.32. *Utilización de los garajes*

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 9.8.33. *Desagües*

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Artículo 9.8.34. *Prevención de incendios*

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en el artículo 9.9.12.

CAPITULO 9

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 9.9.1. *Definición*

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

Artículo 9.9.2. *Aplicación*

D. 24-3-86
Acuerdo 10
(ver pág. 310)

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

Artículo 9.9.3. *Accesos a las edificaciones*

D. 22-1-87
Acuerdo 5
(ver pág. 329)

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 9.9.4. *Visibilidad del exterior*

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios de industria.

Artículo 9.9.5. *Señalización en los edificios*

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de

extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

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

Artículo 9.9.6. *Puerta de acceso*

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 9.9.7. *Circulación interior*

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

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.

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

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

Artículo 9.9.8. *Escaleras*

D. 24-3-86
Acuerdo 17
(ver pág. 312)

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

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

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, quinientos (500) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

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

Artículo 9.9.9. *Rampas*

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

Artículo 9.9.10. *Supresión de barreras arquitectónicas*

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 9.9.11. *Prevención de incendios*

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-82, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

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

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

4. Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

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

6. Las contrucciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 9.9.12. *Condiciones especiales para locales para estancia de automóviles*

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

A) Constructivas:

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B) De ventilación:

a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejada quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

b) Se entenderá por ventilación natural aquélla en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

C) En la instalación de calefacción:

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

D) En los medios de iluminación:

a) La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

b) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

E) Dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otro más por cada tres mil (3.000) metros cuadrados de exceso.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) metros cuadrados de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Los locales de más de dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

d) Si los locales tuvieran tres o más plantas y superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

e) Se instalará en cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etcétera). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

f) No será necesario prever aparatos de extinción en los locales de menos de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, conforme a lo establecido en el número 1, pero deberán disponer de un depósito de arena de más de veinticinco (25) litros de capacidad y una pala para lanzamiento.

Artículo 9.9.13. *Condiciones especiales para edificios de gran altura*

Cuando la edificación superase la octava planta o, en general prevea actividad de las personas por encima de los veintidós (22) metros, se dispondrán los medios excepcionales de prevención contra incendios (escaleras de incendio, rociadores automáticos, etc.) que establezcan los servicios tecnicos municipales.

Artículo 9.9.14. *Prevención contra el rayo*

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 9.9.15. *Prevención de las caídas*

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

CAPITULO 10

CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 9.10.1. *Definición*

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 9.10.2. *Aplicación*

D. 24-3-86
Acuerdo 10
(ver pág. 310)

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2.. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 9.10.3. *Compatibilidad de actividades*

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 9.10.4. *Lugares de observación de las condiciones*

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 9.10.5. *Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas*

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 9.10.6. *Transmisión de ruido*

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 9.10.4 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (dBA)	
	DIA	NOCHE
Actividad industrial Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencia Servicios terciarios no comerciales Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD		RECEPCION MAXIMA (dB A)	
		DIA	NOCHE
Equipamiento	Sanitario y bienestar social	25	20
	Cultural y religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
Servicios terciarios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	—
	Comercio	55	55
Residencial	Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
	Pasillos, aseos y cocinas	40	35
	Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dBA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Artículo 9.10.7. *Vibraciones*

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 9.10.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log 3.200 A^2 N^3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITE DE VIBRACIONES

LUGAR	VIBRACION (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 9.10.8. *Deslumbramientos*

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 9.10.4, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 9.10.9. *Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos*

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 9.10.4.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.
4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 9.10.10. *Vertidos industriales*

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.

CAPITULO II

CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 9.11.1. *Definición*

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imágen de la ciudad.

Artículo 9.11.2. *Aplicación*

D. 24-3-86
Acuerdo 10

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en

 (ver pág. 310)

todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 9.11.3. *Salvaguarda de la estética urbana*

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
4. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y 1:2.000. así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 9.11.4. *Protección de los ambientes urbanos*

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

Artículo 9.11.5. *Fachadas*

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

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 9.11.6. *Tratamiento de las plantas bajas*

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 9.11.7. *Materiales de fachada*

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Artículo 9.11.8. *Modificación de fachadas*

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que

deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 9.11.9. *Soportales*

Si en una construcción se proyectan soportales, salvo autorización expresa mediante el señalamiento de la alineación virtual prevista en el Plano de Detalle en Suelo Urbano (DSU), no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 9.11.10. *Plantas bajas porticadas*

D. 21-5-92
(ver pág. 379)

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, incrementando en una planta la altura de la edificación, si cumple las condiciones siguientes y no lesiona los valores ambientales del lugar:

a) Que la planta esté situada a nivel de la vía pública, y en continuidad con la misma.

b) Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público, debiendo así inscribirse en el Registro de la Propiedad, constituyéndose la oportuna servidumbre de paso para acceso al edificio.

c) Que pueda ser de utilidad para paliar déficit de espacios públicos de recreo y expansión.

Artículo 9.11.11. *Entrepisos abiertos*

Siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones, y que carezcan de todo tipo de cerramientos, que no computarán a efectos de superficie edificada salvo en las superficies cerradas.

Artículo 9.11.12. *Fachadas ciegas*

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

Artículo 9.11.13. *Instalaciones en la fachada*

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía

pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 9.11.14. *Salientes y entrantes en las fachadas*

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado anterior.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3. En patios de manzana no se permiten vuelos distintos a los balcones y balconadas.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

5. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

Artículo 9.11.15. *Salientes permitidos respecto a la alineación exterior*

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones.

1. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

2. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

Artículo 9.11.16. *Cornisas y aleros*

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

2. Con el fin de subrayar el pérfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

Artículo 9.11.17. *Marquesinas*

D. 22-1-87
Acuerdo 7
(ver pág. 331)

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15 %) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 9.11.18. *Portadas y escaparates*

D. 22-1-87
Acuerdo 7
(ver pág. 331)

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 9.11.19. *Toldos*

D. 22-1-87
Acuerdo 8
(ver pág. 331)

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la lineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 9.11.17, apartado 2.

Artículo 9.11.20. *Muestras*

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en el recinto histórico y en edificios catalogados, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros de anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en las fachadas.

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de la muestra.

Artículo 9.11.21. *Banderines*

1. Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el artículo 9.11.14. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 9.11.17.

4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Artículo 9.11.22. *Publicidad en carreteras*

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no programado.
2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Artículo 9.11.23. *Otros elementos de publicidad exterior*

Cumplirán el contenido de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior mediante Carteleras.

Artículo 9.11.24. *Medianerías*

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que las medianerías al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándolas cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.
2. En todo caso, los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 9.11.25. *Cerramientos*

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no

formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal competente.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 9.11.26. *Protección del arbolado*

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 9.11.27. *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. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de 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.

3. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

4. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción

visual desde las vías perimetrales; los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

5. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Artículo 9.11.28. *Ajardinamiento de patios*

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50 %) de su superficie.

TITULO DECIMO
Condiciones particulares de los usos

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. *Definición*

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

Artículo 10.1.2. *Aplicación*

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para los centros integrados, los minipolígonos industriales y ciertos usos dotacionales.
3. No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.
4. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 10.1.3. *Destino de los usos*

D. 22-1-87
Acuerdo 10
(ver pág. 331)

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

a) Residencial.
b) Industrial.
c) Servicios Terciarios.
d) Dotacional.

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

a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
b) Dotación de parques y jardines públicos.
c) Dotación de servicios infraestructurales.

Artículo 10.1.4. *Ventilación e iluminación*

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

Artículo 10.1.5. *Locales en sótano*

D. 24-3-86
Acuerdo 19
(ver pág. 312)

D. 22-1-87
Acuerdo 3
(ver pág. 328)

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

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

Artículo 10.1.6. *Accesos desde la vía pública*

D. 22-1-87
Acuerdo 5
(ver pág. 329)

1. El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusieren locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas.

2. Cuando las previsiones de afluencia de vehículos automóviles generada por el uso, pudiera dar origen a concentraciones de éstos, a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá exigirse la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio, y fuera, por tanto, del espacio público, pudiendo llegarse a denegar la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.

3. Del mismo modo se procederá en los casos en que se prevean concentraciones de personas, disponiendo de ensanchamientos de las aceras dentro de las parcelas privadas y con las mismas consecuencias en caso de imposible cumplimiento.

Artículo 10.1.7. *Centros integrados*

1. Donde así lo señalare el Plan General en el Plano Inventario de Acciones (INA) o el planeamiento que desarrolle aquél, se dispondrán Centros Integrados, de comercio y dotaciones de equipamiento.

2. El señalamiento por el planeamiento de un Centro Integrado implica, salvo que expresamente estuviera relevado de ella, la obligación de elaborar un Estudido de Detalle para su desarrollo, en el cual se distribuirán los usos que en él estuvieran previstos y, si procede, los que les debieran acompañar.

3. El desarrollo de los Centros Integrados se hará teniendo en cuenta las condiciones siguientes:

a) Su edificabilidad neta sobre parcela no superará los dos (2) metros cuadrados por cada (1) metro cuadrado.

b) Deberá disponer una porción de su superficie edificada para uso comercial y, dentro de ésta, el setenta y cinco por ciento (75 %) al menos, destinada a comercio básico (alimentación, artículos del hogar y similares).

c) No se dispondrán grandes superficies comerciales definidas en el artículo 10.4.1, en régimen de autoservicio, salvo que expresamente se autorizase en la ficha correspondiente del Area de Planeamiento Diferenciado o remitida a planeamiento ulterior.

Artículo 10.1.8. *Diferentes usos en un mismo edificio*

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Artículo 10.1.9. *Actividades permisibles*

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

CAPITULO 2

USO RESIDENCIAL

AG. 43

Artículo 10.2.1. *Definición y clases*

D. 22-1-87
Acuerdo 11
(ver pág. 332)

S. 17-4-91
(ver pág. 347)

S. 21-5-91
S. 5-2-92
S. 8-7-92
S. 3-11-92
(ver pág. 348)

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

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

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

i) Vivienda con Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

ii) Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

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

Artículo 10.2.2. *Aplicación*

S. 17-4-91
(ver pág. 347)
S. 21-5-91
(ver pág. 348)

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

S. 5-2-92
S. 8-7-92
S. 3-11-92
(ver pág. 348)

2. Las viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedando previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

SECCION 1.ª

Condiciones de la vivienda familiar

Artículo 10.2.3. *Vivienda exterior*

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas y al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el artículo 9.7.24.

2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Artículo 10.2.4. *Programa de la vivienda*

D. 24-3-86
Acuerdo 20 y 21
(ver pág. 312)

1. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tenderos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.

b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

d) Cocina: tendrá una superficie no menor que seis (6) metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos (2) metros.

f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, doce (12) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de siete (7)

metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.

i) Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

j) Armario ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

NUMERO MAXIMO DE PERSONAS	LONGITUD (m)
3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,1
8 o más	3,5

k) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

l) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, tres (3) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

m) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

Artículo 10.2.5. *Altura de los techos*

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

Artículo 10.2.6. *Dimensiones de los huecos de paso*

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 10.2.7. *Accesos comunes a las viviendas*

D. 24-3-86
Acuerdo 17
(ver pág. 312)

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6 %) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos con desarrollo mayor de doce (12) peldaños, que tendrán una huella de anchura, como mínimo, doscientas setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento setenta y cinco (175) milímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

5. En promociones de más de treinta (30) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, de 25 de enero.

Artículo 10.2.8. *Dotación de aparcamiento*

A. 26-7-91
(ver pág. 365)

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

D. 31-3-93
(ver pág. 383)

SECCION 2.ª

Residencia comunitaria

Artículo 10.2.9. *Condiciones de aplicación*

D. 22-1-87
Acuerdo 11
(ver pág. 332)

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

CAPITULO 3

USO INDUSTRIAL

Art. 10.3.1 *Definición y clases*

D. 24-3-86
Acuerdo 23 y 24
(ver pág. 315)

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

D. 22-1-87
Acuerdo 12
(ver pág. 332)

D. 22-1-87
(ver pág. 331)

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa

AI-47
ver 92/63

al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes uno (1) al cuatro (4) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), la producción de películas en estudios correspondientes al epígrafe novecientos sesenta y uno (961), el epígrafe ochocientos cuarenta y cuatro (844) y las que cumplieren funciones similares.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes cincuenta (50), sesenta y uno (61) sesenta y dos (62) de la CNAE, y todas aquéllas a que se refiere la definición, cuya actividad principal corresponda a los epígrafes sesenta y tres (63), sesenta y cuatro (64), sesenta y seis (66), setenta y uno (71), setenta y dos (72), setenta y cuatro (74), setenta y cinco (75), setenta y seis (76), ochenta y cinco (85) y noventa y dos (92) y las que cumplieren funciones similares.

c) Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la CNAE, y las funciones a que se refiere la definición, en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplieren funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluidas en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971), y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumplieren funciones similares.

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

A) Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

B) Minipolígonos industriales: cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño organizados con elementos urbanos preparados específicamente, insertos en la trama urbana, en áreas de uso característico no industrial y que comparten instalaciones y servicios. Pueden distinguirse:

i) Actuaciones de conjunto sobre manzanas o conjunto de parcelas en que es preciso ejecutar obras de urbanización específicas para adaptarlas al uso industrial.

ii) Las industrias nido que se instalen en parcelas mediante obras de nueva edificación o en edificios existentes previamente acondicionados.

C) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Artículo 10.3.2. *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los

edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

Artículo 10.3.3. *Actividades compatibles*

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

SECCION 1.ª

Condiciones de la industria en general

Artículo 10.3.4. *Aislamiento de las construcciones*

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 10.3.5. *Dimensiones de los locales*

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 10.3.6. *Servicios de aseo*

D. 22-1-87
Acuerdo 13
(ver pág. 332)

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 10.3.7. *Circulación interior*

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de

trabajo: de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 10.3.8. *Dotación de aparcamiento*

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

Artículo 10.3.9. *Ordenación de la carga y la descarga*

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

3. En áreas de uso característico residencial, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

SECCION 2.ª

Condiciones de los minipolígonos industriales

Artículo 10.3.10. *Aplicación de las condiciones*

Los minipolígonos industriales que se ejecutaren en suelos en los que el Plan General establece la necesidad de realizar alguna clase de planeamiento que lo desarrollase, las condiciones de aplicación serán las que en él se establecieran; si así no fuere, y en todo caso con carácter complementario a aquéllas, habrán de cumplirse las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 10.3.11. *Condiciones de aplicación*

1. No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los dos mil (2.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados; tampoco industrias aisladas en parcelas de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados.

2. Para su ejecución, será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle, salvo que el planeamiento relevare expresamente de esta condición, y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje.

3. Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalen para la zona en la que se encuentren.

4. La edificabilidad neta sobre parcela edificable no superará la cifra de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado.

5. Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas, de forma y de seguridad que se establecen para la edificación en la zona nueve (9), no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura máxima que se hubiere establecido para la zona en que se encuentre.

6. Si se dispusiera viario interior, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros para vías de un solo sentido y de seis (6) metros para doble sentido.

7. La edificación deberá hacerse desarrollando un proyecto unitario. Si la construcción, va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no está concluida la urbanización exterior e interior.

8. La superficie de producción o almacenaje de los locales no podrá ser inferior a treinta (30) metros cuadrados ni superior a trescientos (300) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación y segregación.

9. El Ayuntamiento, en función de la localización y de la previsión de que la concentración de vehículos y personas pudiera entorpecer el tránsito por la vía pública, podrá exigir la existencia de una superficie con unas dimensiones mínimas de tres (3) metros por cinco (5) metros, en el espacio privado al nivel de la calle donde no podrá haber ningún obstáculo.

SECCION 3.ª

Condiciones de los talleres domésticos

Artículo 10.3.12. *Condiciones de aplicación*

D. 22-1-87
Acuerdo 12
(ver pág. 332)

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

CAPITULO 4

USO DE SERVICIO TERCIARIO

Artículo 10.4.1. *Definición y clases*

D. 24-3-86
Acuerdo 25
(ver pág. 315)

D. 4-6-87
(ver pág. 337)

D. 22-1-87
Acuerdo 9
(ver pág. 331)

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

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

A) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Comprende el epígrafe sesenta y seis (66) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE). a excepción del apartado seiscientos sesenta y nueve, uno (669.1).

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se entiende que comprende el comercio al pormenor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la CNAE, los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652) y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

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

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

Según el carácter de los bienes con que trafican, se distinguen dos clases de comercios:

I) Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35 %) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados si se integra en un establecimiento de la categoría c).

i) Establecimientos con sistemas de venta tradicional.

ii) Establecimientos con sistema de venta en autoservicio, pueden ser:

— Autoservicios: hasta ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie de venta.

— Superservicios: de más de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie de venta.

— Supermercados: de más de cuatrocientos (400) metros cuadrados hasta setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta.

— Hipermercados: de más de setecientos cincuenta (750) metros cudrados de superficie de venta.

iii) Economatos y cooperativas de consumo, principalmente dedicados a la alimentación.

II) Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. A su vez puede ser:

i) Establecimientos por secciones: grandes almacenes o almacenes populares.

ii) Economatos y cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios.

iii) Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas.

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

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, englobadas en los epígrafes de la CNAE ochenta y uno (81), ochenta y dos (82), ochenta y tres (83), ochenta y cuatro (84), novecientos cuarenta y tres

(943), novecientos cincuenta y dos (952), novecientos cincuenta y tres (953), novecientos cuarenta y cuatro (944), novecientos cincuenta y cuatro (954), novecientos cincuenta y nueve (959) y novecientos noventa (990) y las del novecientos sesenta y seis (966) no incluidas en el uso industrial; las que representen la función principal sobre otras de los epígrafes novecientos once (911), novecientos doce (912), novecientos trece (913), novecientos catorce (914) y novecientos diecisiete (917); así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.

b) Oficinas privadas cuando es una entidad privada quien presta el servicio, y

c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

D) Salas de reunión: cuando el servicio esta destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652) y novecientos sesenta y cinco (965) de la CNAE y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

Artículo 10.4.2. *Aplicación*

D. 24-3-86
Acuerdo 22
(ver pag. 313)

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

SECCION 1.ª

Condiciones de hospedaje

Artículo 10.4.3. *Dimensiones*

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 10.2.4. para las viviendas familiares, en su apartado segundo.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

Artículo 10.4.4. *Ascensores*

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.

Artículo 10.4.5. *Aseos*

D. 24-3-86
Acuerdo 26
(ver pág. 315)

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.

Artículo 10.4.6. *Aparcamiento*

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

SECCION 2.ª

Condiciones del comercio

Artículo 10.4.7. *Dimensiones*

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 10.4.8. *Circulación interior*

D. 24-3-86
Acuerdo 17
(ver pág. 312)

1. En los locales comerciales de la categoría a) definida en el artículo 10.4.1 apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
2. En los locales de categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 10.4.9. *Escaleras*

D. 24-3-86
Acuerdo 17
(ver pág. 312)

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

Artículo 10.4.10. *Ascensores*

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 10.4.11. *Altura libre de pisos*

D. 24-3-86
Acuerdo 22
(ver pág. 313)

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Artículo 10.4.12. *Aseos*

D. 24-3-86
Acuerdo 26
(ver pág. 315)

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. Los aseos de los comercios de la categoría b) definida en el artículo 10.4.1 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 10.4.13. *Aparcamientos*

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 10.4.1, apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada ciencuenta (50) metros cuadrados.
2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y veinticinco (25) por cada metro cuadrado que se destine a comercio alimentario.

Artículo 10.4.14. *Ordenación de la carga y descarga*

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 10.4.15. *Pasajes comerciales*

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

Artículo 10.4.16. *Almacenaje de productos alimentarios*

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

Artículo 10.4.17. *Grandes superficies comerciales*

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.
2. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

SECCION 3.ª

Condiciones de las oficinas

Artículo 10.4.18. *Dimensiones*

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

Artículo 10.4.19. *Accesos interiores*

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

Artículo 10.4.20. *Escaleras*

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

Artículo 10.4.21. *Ascensores*

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

Artículo 10.4.22. *Altura libre de pisos*

M. 17-5-91
(ver pág. 353)

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Artículo 10.4.23. *Aseos*

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 10.4.24. *Aparcamientos*

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

Artículo 10.4.25. *Condiciones de los despachos profesionales domésticos*

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

SECCION 4.ª

Condiciones de las salas de reunión

Artículo 10.4.26. *Condiciones de aplicación*

D. 24-3-86
Acuerdo 22
(ver pág. 313)

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

CAPITULO 5

Var 92/63

USO DOTACIONAL

Artículo 10.5.1. *Definición y clases*

R. (ver pág. 305)

D. 24-3-86
Acuerdo 25, 27 y 28
(ver pag. 315 y 316)

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

A) Equipamiento: cuando la dotación se destina a proveer alguna de los siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.).
c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc
d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

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

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares); se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos
d) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.
e) Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

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

Artículo 10.5.2. *Aplicación*

D. 18-7-86
(ver pág. 371)

D. 17-5-93
(ver pág. 385)

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General en los Planos de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) y Detalle en el Suelo Urbano (DSU) y las fichas particulares de las Areas de Planeamiento Diferenciado y remitidas a planeamiento ulterior, y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollasen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Ver 9.2.63 ——→

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación —posición, ocupación, volumen y forma— sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.
4. Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona cinco (5) en su grado 2.º

Artículo 10.5.3. *Alcance de la calificación dotacional*

1. Si solamente tiene calificación de equipamiento en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), podrá disponerse cualquiera de los servicios que comprende señalados en el artículo 10.5.1, apartado 2.

2. La calificación pormenorizada en el Plano de Detalle en el Suelo Urbano (DSU) o el señalamiento de una acción programada para un uso detalladamente cualificado tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento que se establece en el apartado 2 del artículo 10.5.1, se intercambian el sanitario y el bienestar social, o se destinan a uso deportivo.

AD·48

Artículo 10.5.4. *Compatibilidad de usos*

A. 30-1-91
(ver pág. 364)

D. 17-3-94
(ver pág. 393)

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

Artículo 10.5.5. *Sustitución de los usos dotacionales existentes*

D. 24-3-86
Acuerdo 6 y 29
(ver pág. 309 y 316)

D. 13-9-88
(ver pág. 375)

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

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

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

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

Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto de ocio.

Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.

Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.

Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio y religioso.

Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.

Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

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

3. A los efectos de la sustitución de usos, no se considerarán como existentes en edificio exclusivo los que no figurasen en el Plano Equipamiento Existente que se Mantiene (EEM) o estuviesen calificados por el Plan.

Artículo 10.5.6. *Equipamiento alternativo*

En las parcelas de equipamiento alternativo podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en la clase del equipamiento, grupo A del apartado 2 del artículo 10.5.1.

Artículo 10.5.7. *Acciones integradas de equipamiento*

Cuando se indicare en el Plano Inventario de Acciones (INA) que una serie de equipamientos configuran una acción integrada, su ejecución exigirá una actuación conjunta mediante un Estudio de Detalle previo y un proyecto unitario.

Artículo 10.5.8. *Edificaciones especiales*

D. 17-5-93
(ver pág. 385)

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las de se refieren a su altura máxima y sin ocupar más de las dos terceras partes (2:3) de la superficie de la parcela, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

2. Si ello ocurriese en parcelas incluidas en las zonas uno (1), tres (3), cuatro (4), seis (6) o nueve (9), se cumplirán, además, las condiciones siguientes:

a) Si se separa la edificación de las de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

b) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio si estuviese determinado.

c) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Para la edificación en el resto de las zonas se habrán de cumplir, en todo caso, las condiciones de separación que en ella se establecieran.

Artículo 10.5.9. *Plazas de aparcamiento, carga y descarga*

D. 17-3-94
(ver pág. 393)

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

a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

3. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

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

SECCION 1.ª

Condiciones particulares

Artículo 10.5.10. *Equipamiento educativo*

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un

espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 10.5.11. *Equipamiento deportivo*

D. 18-7-86
(ver pág. 371)

1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de parcela neta, con una ocupación máxima del sesenta por ciento (60 %) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25 %) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

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

Artículo 10.5.12. *Equipamiento religioso*

R. (ver pág. 305)

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a éste.

Artículo 10.5.13. *Mercados y centros de comercio básico*

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

Artículo 10.5.14. *Servicios de la Administración*

D. 24-3-86
Acuerdo 27
(ver pág. 316)

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

Artículo 10.5.15. *Instalaciones para la defensa*

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de la parcela.

Artículo 10.5.16. *Desarrollo de los servicios infraestructurales*

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su

documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

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

Artículo 10.5.17. *Ejecución de los servicios infraestructurales*

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan general sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 10.5.18. *Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica*

R. (ver pág. 341)

D. 21-4-92
(ver pág. 377)

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

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres, en concreto, en los casos de redes de transporte en los pasillos eléctricos, aspectos que se señalan en el Plano Protecciones y Servidumbres (PSE). Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en los artículos 85.12 y 86.1 Ley del Suelo, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

3. En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

5. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquéllas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

6. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos

destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

7. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

8. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto es aspectos de seguridad como ambientales.

9. Los terrenos dominados por las líneas eléctricas aéreas no han de recibir una afectación exclusiva. Es deseable que estos terrenos tengan como destino asignaciones de interés general, tales como las infraestructuras lineales compatibles, espacios verdes, límites de urbanizaciones, etc., o bien utilización para fines agrícolas.

10. Si no se excluye la construcción de edificios, ésta debe de ser compatible con el abastecimiento posterior de las líneas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre).

Artículo 10.5.19 Ver 92/63

CAPITULO 6

USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES

SECCION 1.ª

Disposiciones generales

Artículo 10.6.1. *Definición y clases*

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

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

a) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas (autobuses, trolebuses, metro ligero, etc.), así como el estacionamiento de vehículos.

b) Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

c) Aeropuertos: cuando se destina a facilitar el movimiento en tierra de las aeronaves.

Artículo 10.6.2. *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General en los planos de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), Detalle en Suelo Urbano (DSU) y en las fichas particulares de las Areas de Planeamiento Diferenciado y remitidas a planeamiento ulterior

2. Serán también de aplicación en los terrenos que aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

SECCION 2.ª

Red viaria

Artículo 10.6.3. *Dimensiones y características de las sendas publicas para los peatones*

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1 %) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8 %).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación 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.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8 %) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8 %) y contrahuellas de treinta (30) centímetros.

c) Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas de acuerdo con la Ordenanza Municipal sobre supresión de Barreras Arquitectónicas en las Vías y Espacios Públicos, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima 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 vente (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. 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.

Artículo 10.6.4. *Jerarquización de la red viaria*

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos, que se representan en el Plano de Estructura (EST) Clasificación del Viario.

a) Autopistas y autovías, que sirven a altos volúmenes de tránsito, fundamentalmente para desplazamientos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.

b) Arterias primarias y avenidas metropolitanas, que completan la red de primer orden y sirven para desplazamientos de largos recorridos y recorridos metropolitanos.

c) Red secundaria, cuya función principal es comunicar las distintas áreas del municipio, conectar entre sí vías más importantes y dar acceso al sistema de menor rango.

d) Resto de vías de carácter local o particulares, cuya función principal es canalizar el tránsito hasta las actividades. Las vías de este nivel no están representadas especialmente en el mencionado plano.

Artículo 10.6.5. *Dimensiones características del viario*

1. Las autopistas y las autovías se proyectarán para velocidades específicas de ochenta (80) kilómetros por hora. Dispondrán de doble calzada.

2. El resto del viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

3. Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 51/1974 de Carreteras, los cuales se representan en el esquema que se acompaña. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

Artículo 10.6.6. *Condiciones de diseño*

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica (Instrucción de Carreteras, Norma complementaria de la 3.1-I.C Trazado de autopistas) y a lo que dispongan las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los Organismos competentes de la Administración del Estado.

2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen la Instrucción de Carreteras y las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquéllas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

4. El resto de las vías se diseñará con las condiciones que se establecieren por los Organismos competentes de la Administración del Estado y cuantas sean de aplicación contenidas en estas normas, y utilizando como referencia el documento Recomendaciones para el Diseño del Viario complementario del Plan General.

5. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación del Plan General.

6. Las vías que se reseñan a continuación se diseñarán de acuerdo con las Recomendaciones para el Diseño de Elementos Básicos de la Red de Transporte que, como anexo, acompaña a estas Normas:

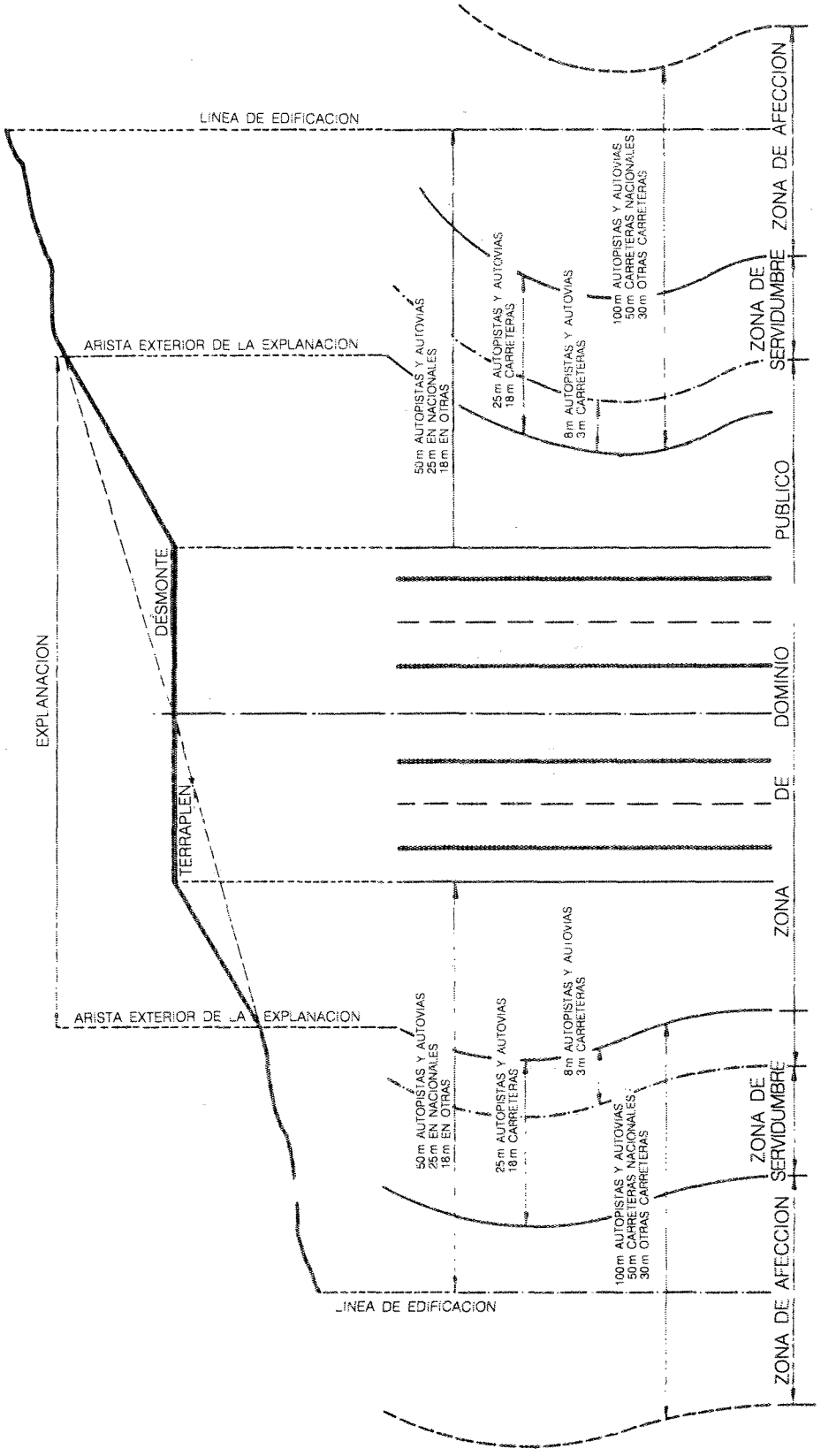
Glorieta de Carlos V.
Prolongación de Menéndez Pelayo.
Ampliación de Méndez Alvaro.
Enlace Infanta Isabel-Ciudad de Barcelona.
Enlace de Puerta de Hierro.
Enlace del Puente de los Franceses.
Carretera de El Pardo.
Enlace de N-VI y Carretera de Castilla.
Eje Dehesa de la Villa-Sinesio Delgado.
Distribuidor Sur Metropolitano.
Carretera de Andalucía.
Enlace Distribuidor Sur-variante de la Carretera de Andalucía.
Distribuidor exterior del Este.
Avenida de los Poblados.
Unión de calle Añastro con la Avenida de San Luis.
Avenida de Hortaleza, carretera del Aeropuerto.
Cuña de Delicias-Cerro Negro. Carretera de ribera del Manzanares.

Artículo 10.6.7. *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 de los

ZONAS DE DOMINIO PUBLICO, DE SERVIDUMBRE Y DE AFECCION DE LAS CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE SEGUN LA LEY 51/1974



de jardinería y redes 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. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

Artículo 10.6.8. *Accesos de las vías particulares a la red de carreteras*

1. Quedan prohibidos los accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las carreteras radiales y nacionales.

2. En las carreteras comarcales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a dos mil (2.000) metros y si la Intensidad Media Diaria (IMD) de la vía prevista es inferior a cincuenta (50) vehículos.

3. Podrá accederse con giro a la izquierda a las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan. Podrá permitirse, entre accesos, distancias de quinientos (500) metros.

4. Los accesos a las carreteras nacionales y comarcales de vías con IMD inferiores a los cincuenta (50) vehículos, con incorporación al sentido de tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones del terreno lo permitan a distancias superiores a dos mil (2.000) metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta quinientos (500) metros.

5. En cualquier tipo de conexión con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean IMD superiores a cincuenta (50) vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del Organismo competente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas sea superior a dos mil (2.000) metros.

Artículo 10.6.9. *Pavimentación de las vías públicas*

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 deriven 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 no presentará 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.

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.

Artículo 10.6.10. *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 mediante elementos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

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 vehicular, 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 serpentantes, etc.

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.

Artículo 10.6.11. *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. El Plan General, en su Plano de Estructura (EST) Transporte Público señala los recorridos en los que se propone instalar tal medio de transporte.

2. El Ayuntamiento podrá incrementar el sistema de recorridos del transporte en plataforma reservada, a 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.

4. Las reservas que se establezcan, podrán ser utilizadas provisionalmente para el uso prioritario de los autobuses urbanos.

Artículo 10.6.12. *Estaciones de autobuses*

1. Las estaciones de autobuses cumplirán las condiciones que señala el artículo 10.6.32 en sus apartados 2 y 3.
2. La altura máxima de la edificación no superará la fijada para la zona en que se encuentre.

Artículo 10.6.13. *Estacionamientos en la vía pública*

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

Unidireccional (a uno o a ambos lados):

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

Bidireccional:

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

2. Cada tres (3) plazas de aparcamiento se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.
3. Se dispondrán de acuerdo con lo establecido en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid.

A.I 18
ver 92/63

Art. 10.6.14. *Servicios del automóvil*

D. 24-3-86
Acuerdo 6
(ver pág. 309)

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señalare el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 10.6.15. *Franja de reservas*

En las franjas de reservas para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

SECCION 3.ª

Aparcamientos públicos

Artículo 10.6.16. *Definición y clases*

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

Artículo 10.6.17. *Aplicación*

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

Artículo 10.6.18. *Accesos*

D. 24-3-86
Acuerdo 16
(ver pág. 311)

1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.
2. Los accesos podrán ser undireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar al menos con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) metros cuadrados y diez mil (10.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.
3. Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.
4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.
5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros: para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.
6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.
7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciseis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curvo y bidireccional. El radio

de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.

Artículo 10.6.19. *Plaza de aparcamiento*

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el artículo 9.8.25. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2 %) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

Artículo 10.6.20. *Disposición de las plazas*

Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones señaladas en el artículo 10.6.13.

Artículo 10.6.21. *Altura libre de piso*

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

Artículo 10.6.22. *Condiciones de seguridad*

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en el artículo 9.9.12.

Artículo 10.6.23. *Edificación sobre rasante*

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

Artículo 10.6.24. *Edificación bajo los espacios publicos*

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

Artículo 10.6.25. *Aparcamientos en superficie*

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

SECCION 4.ª

Red ferroviaria

Artículo 10.6.26. *Definición*

1. La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitar así, las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior

2. La red ferroviaria comprende:

a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes, y estaciones, que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

Artículo 10.6.27. *Condiciones de desarrollo*

Con objeto de orientar más cuidadosamente los proyectos de urbanización, previamente a la actuación sobre cualquier terreno señalado en el Plan General como perteneciente al uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Artículo 10.6.28. *Condiciones generales de diseño*

1. Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos a la Ley de Policía de Ferrocarriles de 23 de noviembre de 1877 y a su Reglamento de 8 de septiembre de 1978, y demás disposiciones vigentes, además de las regulaciones contenidas en estas Normas.

2. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezca este Plan General y los instrumentos de su desarrollo.

3. A ambos lados de los viales ferroviarios se establece una zona de servidumbre de veinte (20) metros, contada a partir de la arista exterior del desmonte, terraplén, o soporte del balasto en el caso de terrenos llanos. En la zona de servidumbre se prohibe todo tipo de edificación o construcción que pueda interferir en el normal desarrollo de la prestación del servicio ferroviario, tal como establecen la Ley de Policía de Ferrocarriles y el Reglamento que la desarrolla.

4 En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transporte, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Artículo 10.6.29. *Servidumbre de las ordenaciones colindantes*

1 Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las presentes Normas.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el artículo 10.6.28, en su apartado 3, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten en todo caso las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria y previa autorización de la Administración Ferroviaria competente.

3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el

destino, en todo o en parte, de la zona de policía de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

4. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

Artículo 10.6.30. *Condiciones de la zona de viales*

1. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

2. El diseño del nuevo acceso ferroviario al Aeropuerto de Barajas y el tramo de la vía ferroviaria de contorno en Arganzuela se hará de acuerdo con las Recomendaciones para el Diseño de Elementos Básicos de la Red de Transporte que, como anexo, acompaña a estas Normas.

Artículo 10.6.31. *Condiciones de la zona ferroviaria*

1. En la zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial, o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no superará el coeficiente de siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 10.6.32. *Condiciones de la zona de servicio ferroviario*

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

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

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

5. El diseño de las estaciones de Príncipe Pío y Aluche, en su condición de intercambiadores de transporte, se hará de acuerdo con las Recomendaciones para el Diseño de Elementos Básicos de la Red de Transporte que, como anexo, acompaña a estas Normas.

Artículo 10.6.33. *Aparcamiento*

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

Artículo 10.6.34. *Licencias de obras*

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de

obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

SECCION 5.ª

Transporte aéreo

Artículo 10.6.35. *Definición*

Los terrenos destinados al transporte aéreo son los que se destinan a albergar las instalaciones que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra.

Artículo 10.6.36. *Aplicación*

Las condiciones que se señalan para los aeropuertos son de aplicación en los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS).

Artículo 10.6.37. *Condiciones de diseño*

Las condiciones de diseño son las derivadas de la legislación que para este uso esté vigente, dimanada de los organismos del Estado.

Artículo 10.6.38. *Servidumbres aeronáuticas*

Las ordenaciones y edificaciones afectadas por las servidumbres aeronáuticas, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial aeroportuaria.

Artículo 10.6.39. *Aeropuerto*

1. Es la zona que se destine a facilitar la utilización del servicio por los ciudadanos. Podrán construirse naves de estación y los servicios terciarios complementarios.

2. Sus condiciones de edificación serán:

a) Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado.

b) En todos los casos, cumplirán las restantes condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

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

3. En el resto del área destinada a las instalaciones de tierra, podrán construirse edificios con uso industrial o de servicio terciario directamente vinculados al funcionamiento de las aeronaves, viviendas para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del servicio, y equipamientos para el uso del personal del servicio, con las siguientes condiciones:

a) Su edificabilidad no superará el coeficiente de siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

b) En todos los casos, cumplirán las restantes condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 10.6.40. *Aparcamiento*

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

CAPITULO 7

DOTACION DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

Artículo 10.7.1. *Definición y clases*

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

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

A) Zonas verdes: cuando se destinan a:

a) Parque suburbano: que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.

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

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

B) Otros espacios libres públicos: cuando se destinan a:

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

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

Artículo 10.7.2. *Condiciones de los parques suburbanos*

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre.

2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreacional antes citada o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).

3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

Artículo 10.7.3. *Parques urbanos*

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.

ver 92/63 ——▷ 3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5 %), de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4. Los parques de superficie superior a diez (10) hectáreas contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5 %) de su superficie.

5. Los parques de superficie menor de diez (10) hectáreas tendrán las mismas características salvo que, en ellos, no se podrá edificar.

6. Los parques de superficie menor que tres (3) hectáreas contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos de preadolescentes, canales y fuentes ornamentales. Deberán disponer su arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar.

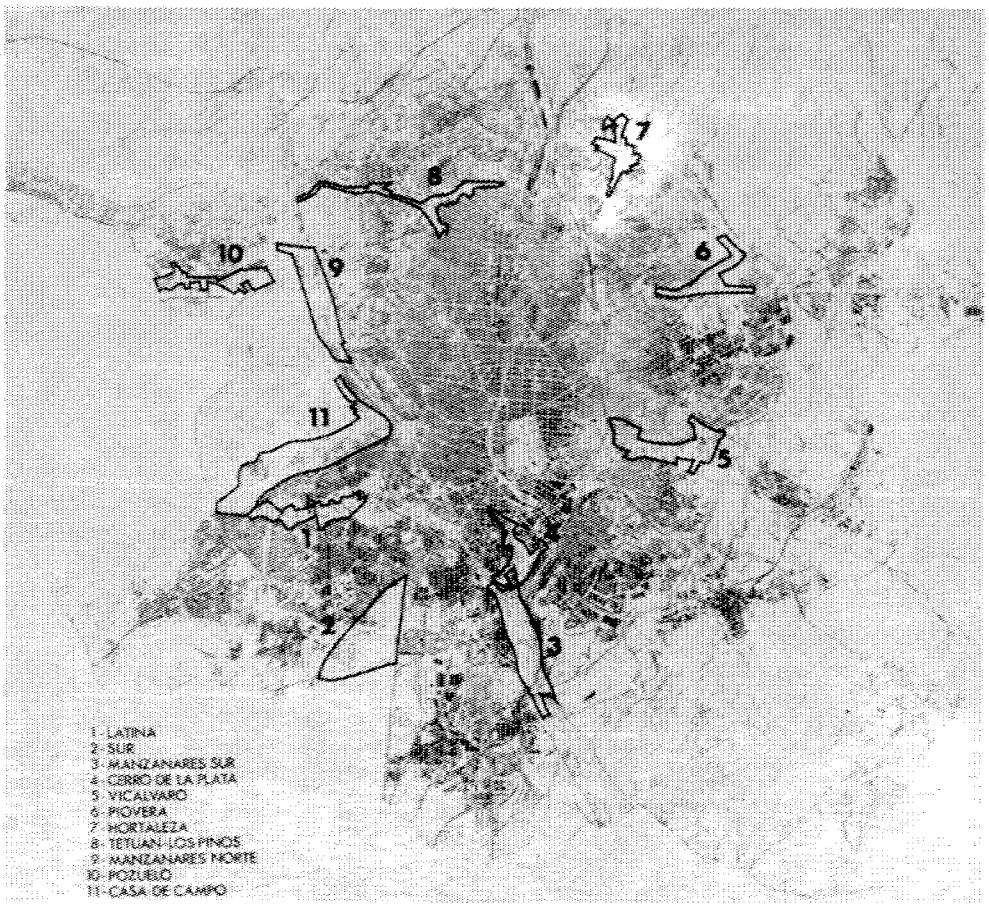
Artículo 10.7.4. *Cuñas verdes*

Var 92/63

1. Son espacios arbolados y ajardinados en un ochenta por ciento (80 %) de su superficie, mediante la conjunción del resto de los elementos y componentes de los espacios libres y que, en el resto, admiten actividades destinadas al ocio, el recreo o la cultura, tales como zoológicos, instalaciones para el ejercicio reglado del deporte, auditorios, museos, etc. Pueden formar parte de las cuñas verdes los cementerios existentes y las instalaciones preexistentes que el Plan proponga mantener aunque superen las proporciones señaladas anteriormente. Su acondicionamiento se realizará mediante agregación de parques y jardines.

2. El Plan General establece las cuñas verdes que se representan en el gráfico adjunto.

LOCALIZACION DE LAS CUÑAS VERDES



Artículo 10.7.5. *Parques deportivos*

M. 20-12-90
(ver pág. 352)
A.A 16
89/55

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del cinco por ciento (5 %) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20 %) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

Artículo 10.7.6. *Jardines*

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Artículo 10.7.7. *Areas ajardinadas*

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

2. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura, estarán a lo señalado en el artículo 10.5.18.

Artículo 10.7.8. *Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas*

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d) Areas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

e) Areas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Artículo 10.7.9. *Pasillos verdes*

1. La disposición de parques y jardines deberá, en algunos lugares, formar zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre sí, espacios verdes significativos.

2. Los componentes básicos son:

a) Paseos de uso exclusivamente peatonal o de tránsito en bicicleta con tratamiento de áridos (arena y empedrados).

b) Zonas de defensa, bandas de protección ambiental con vegetación contra sonidos y contaminación.

c) Mobiliario, constituido por elementos urbanos emplazados en las áreas estanciales que salpican el trayecto.

3. El pasillo verde evita cruces a nivel con tráfico o se diseña con pasos preferenciales.

Artículo 10.7.10. *Acceso a los edificios desde los parques y jardines*

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

Artículo 10.7.11. *Ejecución*

En todo caso se estará a lo establecido por el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en el Término Municipal de Madrid, Normalización de Elementos Constructivos y demás Normas y Ordenanzas Municipales vigentes.

TITULO ONCENO

Condiciones particulares de las zonas en el suelo urbano

CAPITULO PRELIMINAR

Artículo 11.0.1. *Definición*

Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos IX y X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 11.0.2. *Aplicación*

ver 92/63

1. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicacion en las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

2. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Artículo 11.0.3. *Alteración de las condiciones particulares*

1 Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podran alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará al de la situación original.

3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presta lo justificaren.

Artículo 11.0.4. *Clases de áreas*

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

a) Area de ordenación, en la que, con la regulación contenida en estas normas puede culminarse el proceso urbanístico.

b) Areas de Planeamiento Diferenciado, en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones o mayores precisiones, en todo o en parte, el planeamiento que ahora se revisa.

c) Areas remitida a planeamiento ulterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo.

2. Las Areas de Planeamiento Diferenciado, se regulan en el Capítulo 14 de este Título, las áreas remitidas a planeamiento ulterior, se regulan en el Capítulo 15 de este Título y el área de ordenación en los Capítulos 1 a 13 de este Título.

Artículo 11.0.5. *División de las áreas*

R. (ver pág. 305)

M. 4-11-92
(ver pág. 354)

1. En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el área de ordenación se ha dividido en once (11) zonas de la forma siguiente:

Zona 1: Conservación ambiental.
Zona 2: Preservación de las colonias.
Zona 3: Mantenimiento de la edificación.
Zona 4: Edificación en manzana cerrada.
Zona 5: Edificación de bloques abiertos.
Zona 6: Edificación en cascos rurales.
Zona 7: Regeneración de la Ciudad Lineal.
Zona 8: Edificación de villas y chalés.
Zona 9: Edificación en núcleos industriales.
Zona 10: Edificación en polígonos industriales.
Zona 11: Edificación baja suburbana.

2. Además de la división de zonas se han definido una serie de tramos de calles en las que se persigue un objetivo de localización de uso diferencial que se recogen en el capítulo 12.

3. En las posibles remodelaciones que afecten a polígonos residenciales serán de aplicación las condiciones particulares para la remodelación que se recogen en el capítulo 13.

Las Areas de Planeamiento Diferenciado cuya regulación se recoge en el capítulo 14, son las siguientes:

DISTRITO 1. CENTRO

APD 1/1 Plaza Santo Domingo.
APD 1/2 Plaza Conde de Toreno.
APD 1/3 Manzana de Cascorro.

DISTRITO 2. ARGANZUELA

APD 2/1 Manzana Moreno Nieto, Juan Duque, nuevo trazado y vías del Ferrocarril.
APD 2/2 Polígono I, Paseo de Yeserías.
APD 2/3 Manzana Paseo de los Pontones, Imperial y Alejandro Dumas.
APD 2/4 Manzana Alejandro Dumas, San Epifanio y Paseo de los Melancólicos.
APD 2/5 Solar Melilla, Paseo de las Acacias (Arganzuela, II Fase).
APD 2/6 Polígono III, Paseo de Yeserías.
APD 2/7 Manzana Valdelasierra, Particular, De las Navas y Arganda.
APD 2/8 Manzana Paseo de Yeserías, 61.
APD 2/9 Manzana Embajadores, Sebastián Herrera, Sebastián Elcano y Bernardino Obregón.

APD 2/10 Glorieta de Pirámides, entre Paseo de las Acacias y Paseo de Yeserías.
APD 2/11 Manzana delimitada por las calles Gasómetro, Paseo de las Acacias, Paseo de los Olmos y Ronda de Toledo.

DISTRITO 3. RETIRO

APD 3/1 Subpolígono 42-A Este del PEAP
APD 3/2 Polígono 40 del PEAP
APD 3/3 Convenio «Docks».
APD 3/4 Manzana Comercio y Avda. Ciudad de Barcelona.
APD 3/5 Barrio del Niño Jesús.

DISTRITO 4. SALAMANCA

APD 4/1 Colonias Iturbe, Fomento y Fuente del Berro.
APD 4/2 Paso elevado Juan Bravo, Eduardo Dato.

DISTRITO 5. CHAMARTIN

APD 5/1 Polígono 2-A del PEAP.
APD 5/2 Polígono 2-B del PEAP.
APD 5/3 Polígono 2-C del PEAP.
APD 5/4 Olivar de Castillejo.
APD 5/5 Polígono 5 de Chamartín Norte.
APD 5/6 Polígono 7 del PEAP.
APD 5/7 Remodelación de la manzana López de Hoyos, Nieremberg y Pantoja.
APD 5/8 Polígono 20 del PEAP.
APD 5/9 Plaza del Valparaíso.
APD 5/10 Ordenación en Serrano, República del Ecuador.
APD 5/11 Embajada de la URSS.
APD 5/12 Manzana en Santorcaz, Duque de Sevilla.
APD 5/13 Prolongación de Príncipe de Vergara.
APD 5/14 Manzana en Suero de Quiñones, Pechuán.
APD 5/15 Ordenación en Príncipe de Vergara, Francisco Silvela.
APD 5/16 Colonia Primo de Rivera.
APD 5/17 Colonia Fomento de la Propiedad.
APD 5/18 Colonia Municipal.
APD 5/19 Colonia Socialista.
APD 5/20 Colonia Ciudad Jardín Municipal.
APD 5/21 Colonia Alfonso XIII (UEM).
APD 5/22 Colonia Jardín de la Rosa.
APD 5/23 Colonia Cruz del Rayo.
APD 5/24 Manzana Costa Rica, Paraguay, Guatemala y Ricardo Calvo.

DISTRITO 6. TETUAN

APD 6/1 Cruz Roja.
APD 6/2 Polígono de Francos Rodríguez.
APD 6/3 Plaza de la Remonta.
APD 6/4 Barrio de la Ventilla.
APD 6/5 AZCA.
APD 6/6 Colonia Bellas Vistas.

DISTRITO 7. CHAMBERI

APD 7/1 La Funeraria.
APD 7/2 San Francisco de Sales, 44.

APD 7/3 Manzana Raimundo Fernández Villaverde. Mauces y Ponzano.

DISTRITO 8. FUENCARRAL

APD 8/1 Mirasierra, sector no consolidado.
APD 8/2 Santa Ana.
APD 8/3 Unidad Urbanística I de Peñagrande.
APD 8/4 Polígono A de Peñagrande.
APD 8/5 Parcela Noroeste de Peñagrande.
APD 8/6 Supermanzana 2-C de VVV.
APD 8/7 Polígono 24 de VVV.
APD 8/8 Polígono 23-B de VVV.
APD 8/9 Polígono 26 de VVV.
APD 8/10 Supermanzana 7 (Polígono 12-13) de VVV.
APD 8/11 Polígono 7 de VVV.
APD 8/12 Polígono 5 de VVV.
APD 8/13 Supermanzana 6 (Polígono 11) de VVV.
APD 8/14 Polígono 9 (Claudieta) de VVV.
APD 8/15 Polígono 8 (Manila) de VVV.
APD 8/16 Polígono 10 de VVV.
APD 8/17 Polígono 1, en la Ctra. de Burgos, km. 6.
APD 8/18 Supermanzana 1 del Barrio del Pilar.

DISTRITO 9. MONCLOA

APD 9/1 Avda. Valladolid, Aniceto Marinas.
APD 9/2 Unidad Vecinal San Francisco.
APD 9/3 Ciudad de los Poetas.
APD 9/4 Finca los Madroñales.
APD 9/5 Ampliaciones Casa de Campo (Sector 1).

DISTRITO 10. LATINA

APD 10/1 Estación de Goya.
APD 10/2 Greco Talía.
APD 10/3 Molinos de Viento.
APD 10/4 Barrio del Lucero.
APD 10/5 Unidad residencial en Campamento.
APD 10/6 Poblado C de Carabanchel. Parcela 122.
APD 10/7 Colegio San Miguel Arcángel.

DISTRITO 11. CARABANCHEL

APD 11/1 Camino Alto San Isidro Oeste.
APD 11/2 Camino Alto San Isidro Este.
APD 11/3 Roger de Flor.
APD 11/4 Camino Viejo de Leganés. Avda. Oporto.
APD 11/5 Unidad Vista Alegre
APD 11/6 Virgen de la Luz II
APD 11/7 Fátima. Oblatas
APD 11/8 Parque Eugenia de Montijo I.
APD 11/9 Santa Rita I.
APD 11/10 Santa Rita II.
APD 11/11 Pan Bendito.
APD 11/12 Camino de las Cruces.
APD 11/13 Zarzamora.
APD 11/14 Tamames. Aguacate.

APD 11/15 Aguacate, Chirimoya, Duquesa de Tamames.
APD 11/16 Fosforera.
APD 11/17 Plaza de la Emperatriz.

DISTRITO 12. VILLAVERDE

APD 12/1 Orcasur.
APD 12/2 Ciudad de los Angeles.
APd 12/3 Colegio de los Angeles.
APD 12/4 UVA de Villaverde.
APD 12/5 Virgen de la Esperanza.
APD 12/6 Gansas, Pedrera.
APD 12/7 Mariscal.
APD 12/8 Huerta del Obispo de Villaverde.

DISTRITO 13. MEDIODIA

APD 13/1 Camino de los Vasares, Vallecas.
APD 13/2 UVA de Vallecas.
APD 13/3 Santa Eugenia.
APD 13/4 Pozo del Tío Raimundo.
APD 13/5 Polígono Industrial de Vallecas.
APD 13/6 Manzana Puerto de las Pilas, Sierra Palomera.
APD 13/7 Barranco del Novillo.
APD 13/8 Polígono 2 Cerro del Milano.
APD 13/9 Polígono 4 Cerro del Milano.
APD 13/10 PEMAS Polígono I.
APD 13/11 Poblado de San Fermín.
APD 13/12 Los Rosales.
APD 13/13 San Martín de la Vega.
APD 13/14 Unidad 1 del Polígono K del PEMAS.
APD 13/15 Unidad 2 del Polígono K del PEMAS.
APD 13/16 Mercamadrid.
APD 13/17 Colonia San Fermín

DISTRITO 14 VALLECAS

APD 14/1 Baltasar Santos, Sierra Toledana. Camino de Valderribas.
APD 14/2 Norte Avenida de la Albufera.
APD 14/3 Palomeras Sureste.
APD 14/4 CCC Avenida de la Albufera.
APD 14/5 Poblado Mínimo de Vallecas.

DISTRITO 15. MORATALAZ

APD 15/1 Polígono 38, PEAP
APD 15/2 Pavones Norte.
APD 15/3 Barrio V Moratalaz.
APD 15/4 Luis de Hoyos Sainz. Parcela R-I-3
APD 15/5 Callejón Virgen de la Antigua.
APD 15/6 Finca de Valdelázaros. km. 14 Carretera de Valencia.
APD 15/7 Colonia Hogar del Ferroviario.

DISTRITO 16. CIUDAD LINEAL

APD 16/1 Polígono 1 del PEAP.
APD 16/2 Polígonos 4 del PEAP y A-7 de Ciudad Lineal.

APD 16/3 Manzana Arturo Soria, Vicente Muzas y López de Hoyos.
APD 16/4 Carril del Conde.
APD 16/5 Polígono 18 del PEAP.
APD 16/6 Polígono 21 del PEAP
APD 16/7 Manzana Arturo Soria. Duque de Tamames.
APD 16/8 Polígono 26 del PEAP.
APD 16/9 Polígono 28 del PEAP.
APD 16/10 Ordenación en Ezequiel Solana, Arriaza y Juan Boscán.
APD 16/11 Manzana Ascao, Arcones Gil y Francisco Rioja.
APD 16/12 Barrio de Bilbao.
APD 16/13 Sector al Sur de Hermanos García Noblejas.
APD 16/14 Colonia San Vicente.

DISTRITO 17. SAN BLAS

APD 17/1 Quinta Los Molinos.
APD 17/2 Avda. Aragón, Albasanz.
APD 17/3 Manzana Inocenta de Mesa. Julián Camarillo.
APD 17/4 Parcela H de San Blas.
APD 17/5 Parcela I de San Blas.
APD 17/6 Polígono de las Mercedes.
APD 17/7 San Francisco de Paula.
APD 17/8 Quinta Los Molinos Industrial.

DISTRITO 18. HORTALEZA

APD 18/1 Cárcavas. Anillo Verde.
APD 18/2 Cárcavas.
APD 18/3 Antigua estación de radio de la Armada de Manoteras.
APD 18/4 Virgen de la Saluc.
APD 18/5 Colombia y Nueva Colombia.
APD 18/6 Parque Hortaleza I Fase.
APD 18/7 Ordenación de volúmenes en Canillas.
APD 18/8 Parcela 4 de Canillas.
APD 18/9 Polígono C-5 de Ciudad Lineal.
APD 18/10 Polígono C-II-A de Ciudad Lineal.
APD 18/11 Subzona A del Conde de Orgaz.
APD 18/12 Parcela I de Canillas.
APD 18/13 Manzana Autogiro, Aeronave, Alagón y Nueva.
APD 18/14 Parcela YZ de la Piovera.
APD 18/15 Cerro del Zurrón.
APD 18/16 Manzana Avda. General y Saturno y Benítez.
APD 18/17 Parcela 5 de Canillas.
APD 18/18 Alameda de Osuna.
APD 18/19 Villa Rosa.

3. El área remitida a planeamiento ulterior se ha dividido en las siguientes zonas, cuyas condiciones se recogen en el capítulo 15.

DISTRITO 1. CENTRO

ED 1/1 3 San Francisco el Grande.
ED 1/2 Amaniel, Montserrat, Limón.

DISTRITO 2. ARGANZUELA

ED 2/1 Imperial, Gil Imón.
ED 2/2 Estación de Imperial.

PR	2/3	Paseo de las Acacias.
PR	2/4	Fachada de Pirámides.
PR	2/5	Estación de Peñuelas.
ED	2/6	Las Américas.
ED	2/7	Isidoro de Sevilla.
ED	2/8	Valdelasierra.
ED	2/10	Embajadores, Damas.
ED	2/11	Embajadores, M-30.
ED	2/12	Calle Plomo.
PR	2/13	Barrio de las Chinas.
ED	2/14	Embajadores, Bronce.

DISTRITO 3. RETIRO

ED	3/1	Metro Pacífico.
ED	3/2	Téllez.
ED	3/3	Méndez Alvaro. Delicias.
PR	3/4	Méndez Alvaro.
PR	3/5	Estación Sur.
ED	3/6	Cocheras EMT.
PR	3/7	Adelfas.
ED	3/8	Avda. Mediterrráneo.

DISTRITO 4. SALAMANCA

PR	4/1	El Parral.
ED	4/2	Hotel Fénix.
ED	4/3	Fuente del Berro. O'Donnell.

DISTRITO 5. CHAMARTIN

PR	5/1	Colonia Campamento.
ED	5/2	Plaza de Castilla.
ED	5/3	Estación Chamartín. Plaza.
PR	5/4	Paseo de los Jacintos, M-30.
ED	5/5	Plaza del Poeta.
ED	5/6	Santa Hortensia.

DISTRITO 6. TETUAN

PR	6/1	Avda. Curtidos.
PR	6/2	Paseo de la Dirección Norte.
PR	6/3	Paseo de la Dirección Sur.
PR	6/4	Sor Angela de la Cruz.
PR	6/5	Playa Victoria.
PR	6/6	Avda. Pamplona.
ED	6/7	Tiziano, Dulcinea.

DISTRITO 8. FUENCARRAL

PR	8/1	Casco del Pardo.
PR	8/2	Casco de Fuencarral.
ED	8/3	Polígono Almacenes Fuencarral.
ED	8/4	Colonia Lacoma.
ED	8/5	Industrial Isla Jamaica.
PR	8/6	Industrial Fuencarral, Malmea.
PR	8/7	Vereda Ganapanes, Peñachica.

PR	8/8	Arroyo Pinos.
PT	8/9	Polígono A Fuencarral.
PT	8/10	Polígono B Fuencarral.
PR	8/11	Industrial carretera de Burgos.
ED	8/12	Industrial Ntra. Sra. Valverde.
ED	8/13	IFEMA.

DISTRITO 9. MONCLOA

PR	9/1	Valdemarín Oeste.
PR	9/2	Valdemarín Centro.
PR	9/3	Valdemarín Este.
ED	9/4	El Plantío.
ED	9/5	Villa Adriana.
PR	9/6	Almansa.
PR	9/7	Cerro Belmonte.
PR	9/8	Emerenciana Zurilla.
ED	9/9	Ofelia Nieto.

DISTRITO 10 LATINA

ED	10/1	Monte Pío.
ED	10/2	El Olivillo.
ED	10/3	Aluche, Seseña.
PR	10/4	Meaques.
PR	10/5	Minipolígono Aluche.
PR	10/6	Aluche. Avda. Poblados.
ED	10/7	Colonia Parque Europa.
PR	10/8	La Medina.
PT	10/9	Poblado Caño Roto.

DISTRITO 11 CARABANCHEL

ED	11/1	Zaida.
PR	11/2	Mercedes Arteaga.
PR	11/3	Glorieta Elíptica.
PT	11/4	Casco Carabanchel Bajo.
PT	11/5	Casco Carabanchel Alto.
PT	11/6	Comillas.
PT	11/7	General Ricardos.

DISTRITO 12. VILLAVERDE

ED	12/1	La Chimenea.
ED	12/2	Ortiz Campos. Usera.
PR	12/3	Las Carolinas.
ED	12/4	Camino de Getafe.
PR	12/5	Rancho Cordobés.
ED	12/6	Industrial Sur Villaverde.
PR	12/7	Almendrales.
PT	12/8	Villaverde Cruce.

DISTRITO 13. MEDIODIA

PR	13/1	La Viña.
PR	13/2	Industrial San Martín de la Vega.
PT	13/3	Casco de Vallecas.
ED	13/4	Cerro Milano.
PT	13/5	Entrevías.

DISTRITO 14. VALLECAS

PR 14/1 Puente Vallecas Norte.
ED 14/2 M-30. Avda. Mediterráneo.
PR 14/3 Puente Vallecas Sur.
PR 14/4 Martínez de la Riva.
PR 14/5 Palomeras Bajas.
PR 14/6 Santa Luisa.

DISTRITO 15. MORATALAZ

ED 15/1 Avda. de Moratalaz.
ED 15/2 Camino Vinateros, Avda. Media Legua.
ED 15/3 Polígono Industrial Vicálvaro.
PR 15/4 Las Gallegas.
PT 15/5 Casco Vicálvaro.
ED 15/6 Villa Jimena, Villa Carlos.
PR 15/7 Sur de San Fernando.

DISTRITO 16. CIUDAD LINEAL

PR 16/1 La Alegría.
PR 16/2 Puente Ventas.
ED 16/3 Cruz de los Caídos.
PR 16/4 Borde Sur García Noblejas.
ED 16/5 Arcentales García Noblejas.
PR 16/6 Avda. Daroca, Barrio Bilbao.
ED 16/7 Barrio Bilbao. Arcentales.
PR 16/8 Emilio Ferrari.

DISTRITO 17. SAN BLAS

ED 17/1 Colonia Alfonso XIII.
ED 17/2 Julián Camarillo Norte.
ED 17/3 Julián Camarillo Sur.
PR 17/4 Colonia Fin de Semana.
ED 17/5 Ctra. Ajalvir, Vicálvaro.
ED 17/6 Cuartel Las Musas.

DISTRITO 18. HORTALEZA

PR 18/1 Almacenes Manoteras.
PR 18/2 Barrio del Carmen.
PT 18/3 Casco Hortaleza.
ED 18/4 Banco Central. Avda. San Luis.
PR 18/5 Eje Urbano de Hortaleza.
ED 18/6 Piovera Este.
ED 18/7 Portugalete I.
ED 18/8 Portugalete II.
ED 18/9 Portugalete III.
ED 18/10 Conde Orgaz A.
ED 18/11 Conde Orgaz B.
ED 18/12 Conde Orgaz C.
ED 18/13 Conde Orgaz D.
PT 18/14 Casco Barajas.
ED 18/15 Mesena, Montearagón.
PT 18/16 Poblado Absorción Canillas.

CAPITULO 1

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: CONSERVACION AMBIENTAL

Artículo 11.1.1. *Ambito y uso característicos*

1. Comprende la zona de conservación ambiental, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código *1*.
2. La edificación corresponde a tipología de edificación entre medianeras formando manzana cerrada.
3. Su uso característico es el residencial.

SECCION 1.ª

Obras

Artículo 11.1.2. *Obras admitidas*

D. 24-3-86
Acuerdo 9
(ver pág. 310)
AK 37
AK 51

1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores de reforma menor.
2. Obras de demolición. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueran necesarias para alcanzar los objetivo de las autorizadas en el número anterior, y de demolición total cuando los edificios estuvieran declarados en estado de ruina o fuera de ordenación.
3. Obras de nueva edificación. Están permitidas:

a) Las obras de reconstrucción.
b) Las obras de sustitución están condicionadas a que la edificación existente no supere en cuantía al umbral de sustitución que se establece en el artículo 11.1.5.
c) Las obras de nueva ocupación podrán ejecutarse en los solares.
d) Podrán ejecutarse obras de ampliación en las edificaciones siguientes y bajo las condiciones que se expresan:

i) En edificaciones unifamiliares, hasta un crecimiento del veinte por ciento (20 %) de su superficie edificada, bajo las condiciones que se establecen en los números 2 y 3 del artículo 11.4.5 y sin que queden incumplidas las condiciones de patios y altura que de establecen para los edificios de nueva planta.

ii) En edificios de uso exclusivo industrial con frente a vía pública podrá ampliarse en planta, siempre que queden protegidos debidamente frente al fuego, tanto en el edificio como sus colindantes y respetando una separación a su lindero posterior de tres (3) metros, como mínimo; podrá, asimismo, ampliar su altura hasta alcanzar la máxima autorizada para edificación de nueva planta. En ningún caso podrán superar la edificabilidad señalada para edificación de nueva planta.

iii) En edificios dotacionales, hasta alcanzar las condiciones que se establecen para las obras de nueva planta.

Artículo 11.1.3. *Tramitación*

Las solicitudes de licencia de obras deberán ser informadas por la Comisión de Control y Protección del Patrimonio, que se establece en el artículo 8.2.9.

SECCION 2.ª

Condiciones de la nueva edificación

Artículo 11.1.4. *Clasificación en grados*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona 1 se distinguen dos grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo con los códigos *1.°* y *2.°*, respectivamente.

Artículo 11.1.5. *Umbral de sustitución*

D. 22-11-93
(ver pág. 391)

Para que una edificación pueda ser objeto de sustitución su superficie edificada habrá de ser menor que los valores que se establecen a continuación:

a) Para el grado 1.°:

$$E_c < 0{,}222\ \bar{x}_p S$$

b) Para el grado 2.°:

$$E_c < 0{,}250\ \bar{x}_p S$$

siendo, $\bar{x}_p$: la altura media ponderada obtenida según se establece en el artículo 11.1.6.

S: la superficie de la parcela edificable.

Artículo 11.1.6. *Altura media ponderada*

D. 24-3-86
Acuerdo 30 y 31
(ver pág. 316 y 317)

1. Para la determinación de la altura media ponderada de un tramo de calle, se proyectarán todas las edificaciones comprendidas en las parcelas que tienen frente a dicho tramo dentro de las líneas bisectrices de los ángulos de sus esquinas, sobre el plano vertical coincidente con la alineación y perpendicularmente a éste según se expresa en el gráfico adjunto; la altura media ponderada X_p del tramo de fachada será:

$$\bar{x}_p = \frac{\sum P_i L_i}{\sum L_i}$$

siendo, P_i: la altura en número de plantas de cada unidad de la proyección con altura diferente.

L_i: la longitud de cada unidad de proyección.

2. La determinación de la altura media ponderada se hará con arreglo al siguiente método:

a) Se excluirán del cálculo, a todos los efectos, los solares.
b) Se excluirán, asimismo a todos efectos, los espacios de parcela no ocupados por edificación susceptible de ser proyectada.
c) Se excluirán del cálculo, a todos los efectos, las proyecciones de mayor altura dentro del tramo, siempre que la suma de sus longitudes de proyección sea superior al diez por ciento (10 %) de la longitud total de la fachada del tramo, e inferior al treinta por ciento (30 %) de dicha longitud.
d) Se eliminarán del cálculo todas las proyecciones de altura superior a la más alta cuya longitud de proyección supere al treinta por ciento (30 %) de la longitud total del tramo.
e) En la determinación de la altura media ponderada, se considera longitud

total de la fachada del tramo, la distancia medida sobre la alineación exterior entre las esquinas o la proyección del punto medio del chaflán si existiera.

f) Se excluirán igualmente del cálculo las proyecciones de menor altura en iguales condiciones que las de mayor altura.

3. Para la determinación de la altura media ponderada de un tramo de calle quebrado se realizarán iguales operaciones que las descritas en el apartado anterior a excepción de lo que sigue:

Se dejarán sin proyectar las construcciones incluidas en las superficies definidas por las perpendiculares a las líneas de las fachadas trazadas desde el punto de inflexión de la recta.

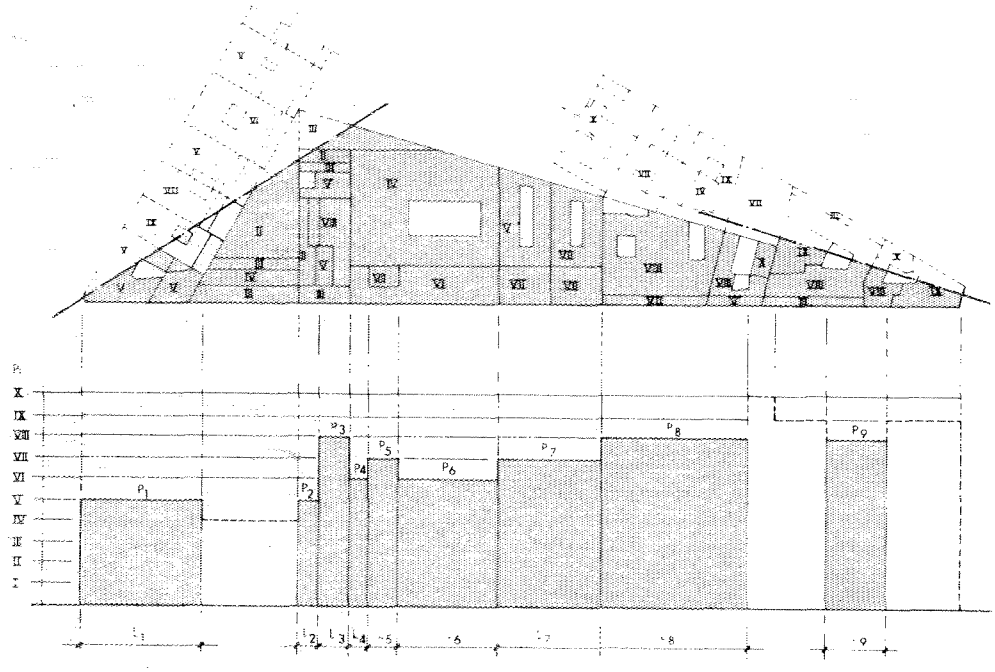
4. Para la determinación de la altura media ponderada de un tramo de calle curvo se realizarán iguales operaciones que las descritas en el apartado 2 a excepción de lo que sigue:

La proyección de las edificaciones se realizará sobre el plano de alineación siguiendo los radios de la circunferencia o circunferencias en que pudiera simplificarse la curva. Se dejarán sin proyectar las zonas en donde pudiera existir superposición de proyecciones.

5. Si la altura fuese uniforme, se tomará su dimensión en número de plantas como valor de la altura media ponderada.

6. Cuando no pudiera determinarse la altura media ponderada, se utilizará en los cálculos en sustitución de la misma la que le corresponda según el artículo 11.1.11.

7. A los efectos de cálculo, las dimensiones planimétricas y altimétricas serán las que figuran en los Planos de Referencia para la Zona 1, que tienen el carácter de anexo a estas Normas.



PROYECCION DE LA EDIFICACION PARA EL CALCULO DE LA ALTURA MEDIA PONDERADA $\bar{X}_p$

Artículo 11.1.7. *Posición respecto a la alineación*

1. En el grado 1.º la línea de edificación coincidirá con la alineación exterior.

2.º En el grado 2.º, la línea de edificación podrá retranquearse respecto a la alineación, en cuyo caso deberá marcarse ésta mediante soportal, arquería u otro cerramiento.

Artículo 11.1.8. *Area de movimiento*

1. En el grado 1.° no se define.
2. En el grado 2.°, la edificación se situará en el interior de un área de movimiento definida por la poligonal que forman la alineación exterior, los linderos laterales, y una línea recta trazada con los criterios que a continuación se señalan:

a) Si existen construcciones medianeras en las fincas colindantes laterales se tomará la línea de unión de los vértices extremos de las mismas sobre el lindero medianero, siempre que dichos puntos disten de la alineación exterior más de dieciocho (18) metros y menos de veinticinco (25) metros.

b) Si alguna de las fincas colindantes tuviese un fondo edificado en la linde medianera, inferior a dieciocho (18) metros, se tomará como punto extremo la intersección con el lindero de una recta paralela a la alineación exterior y distante de ella dieciocho (18) metros.

c) Si alguna de las fincas colindantes tuviese un fondo edificado en la linde medianera superior a veinticinco (25) metros, se tomará como punto extremo la intersección con el lindero de una recta paralela a la alineación exterior y distante de ella veinticinco (25) metros.

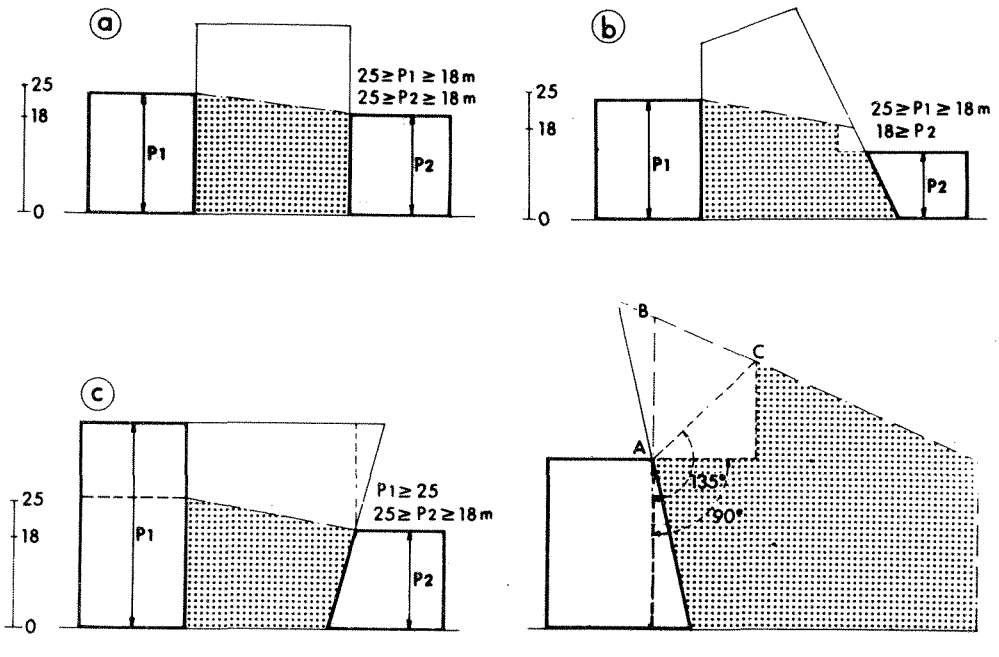
d) Si no existiera edificación colindante, se trazará un línea paralela a la alineación exterior distante de ella dieciocho (18) metros.

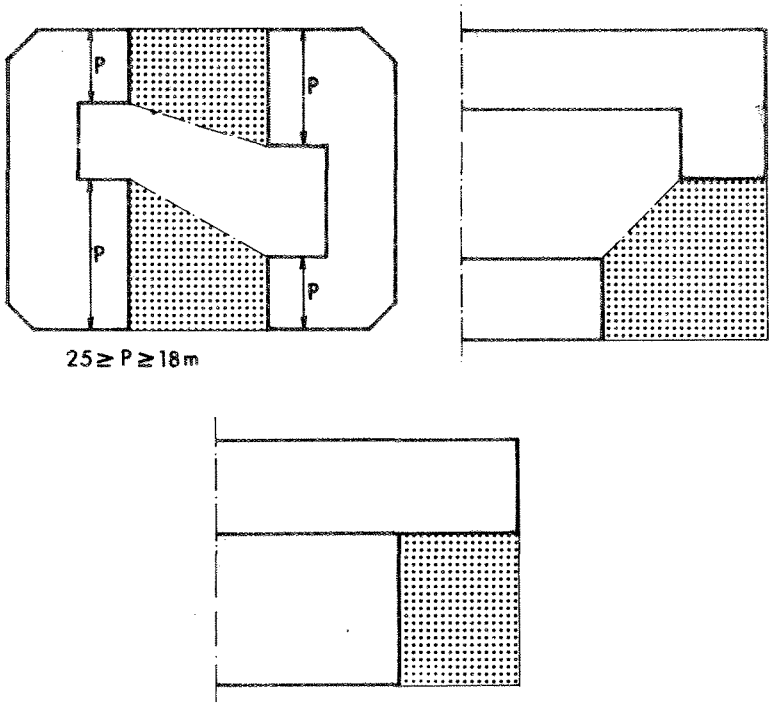
e) Si el área de movimiento de la edificación tiene alguno de sus vértices sobre el lindero en posición más alejada respecto a la alineación que la edificación medianera, no podrán situarse cuerpos de edificación en el cuadrilátero definido por los siguientes puntos:

A: Vértice de la edificación colindante.
B: Vértice del área de movimiento.
C: Intersección de la línea límite del área de movimiento con una recta trazada a ciento treinta y cinco (135) grados desde A.
D: Intersección de la paralela a la alineación trazada desde A y la perpendicular a la alineación trazada desde C.

El gráfico adjunto expresa las condiciones del área de movimiento.

AREA DE MOVIMIENTO DE LA POSICION DE LA EDIFICACION EN EL GRADO 2.°





Artículo 11.1.9. *Ocupación*

El coeficiente de ocupación máxima es del setenta y cinco por ciento (75 %) de la parcela edificable.

Artículo 11.1.10. *Edificabilidad*

1. La superficie edificable será:

$E_1 = 0{,}66\ \overline{x}_p S$, para el grado 1.º
$E_2 = 0{,}75\ \overline{x}_p S$, para el grado 2.º

Artículo 11.1.11. *Altura de la edificación*

D. 24-3-86
Acuerdo 32
(ver pág. 317)

D. 18-7-86
(ver pág. 369)

1. La medición de la altura de cornisa se establece en función de la de las construcciones colindantes, con arreglo a los siguientes criterios:

a) Si los edificios colindantes tienen ambos su cornisa a la misma altura, la altura de la nueva edificación deberá ser la misma que aquélla.

b) Si los edificios colindantes tienen sus cornisas a diferentes alturas y en calles con pendiente, la altura se establecerá especialmente para cada caso, *previa presentación de las diferentes soluciones que armonicen con el resto de* los edificios, mediante representaciones de éstas en alzados complejos del tramo de calle o calles a que dé frente.

c) Si por la posición de la parcela y características de la manzana no resultare adecuada la aplicación de ninguno de los criterios anteriores, la línea de cornisa se situará a la altura máxima que se señala en el cuadro siguiente y en función de la anchura de la calle a que dé frente:

ALTURA MAXIMA EN NUMERO DE PLANTAS

ANCHURA DE LA CALLE (metros)	NUMERO DE PLANTAS
Menos de 6	3
De 6 a menos de 9	4
De 9 a menos de 14	5
De 14 en adelante	6

2. En parcelas de esquina a calles de distinto ancho se regulará la línea de cornisa con arreglo al principio de mantener la mayor altura, que podrá doblar en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho una longitud máxima igual al fondo edificado y siempre menor de dieciocho (18) metros.

3. Sobre la altura máxima en plantas se admite la construcción de plantas de ático sujetas a las siguientes condiciones:

i) El plano de la fachada exterior del ático se situará respecto al plano general de fachada del edificio, a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados desde el borde del forjado de la última planta, y el correspondiente a la altura mínima de pisos, con distancia mínima de tres (3) metros.

La superficie no ocupada de techo de la última planta deberá destinarse a azotea.

ii) Deberán tratarse las posibles medianerías que queden al descubierto como fachadas.

Artículo 11.1.12. *Altura de pisos*

La altura de pisos se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siguiendo los criterios del artículo 11.1.11, apartado 1, siendo como mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros en la planta baja y de trescientos (300) centímetros en las superiores.

Artículo 11.1.13. *Patios de parcela cerrados*

1. En el grado 2.º, si a los patios abrieran sus huecos las piezas habitables, aquéllos tendrán las dimensiones mínimas que se establecen en el cuadro siguiente:

DIMENSIONES MINIMAS DE LOS PATIOS EN FUNCION DE LA ALTURA DE LA EDIFICACION, SEGUN LAS PIEZAS QUE A ELLOS TENGAN HUECOS

	DIMENSION	
PIEZA	FRENTE CON HUECOS	FRENTE CIEGO
Dormitorio	H:2 $\geq$ 4,00 m	H:3 $\geq$ 3,30 m
Estancia o trabajo	2H:3 $\geq$ 5,00 m	H:2 $\geq$ 4,00 m
Cocina	H:3 $\geq$ 3,30 m	H:4 $\geq$ 3,00 m

Siendo H la altura mayor de la edificacion que define el patio.

2. En el mismo grado, si no abrieran al patio huecos de piezas habitables, las dimensiones mínimas de los patios serán la quinta parte de la altura (H:5) y como mínimo tres (3) metros.

Artículo 11.1.14. *Salientes y vuelos*

1. Balcones y miradores: el saliente máximo de balcones y miradores será para cada uno de los grados el que figura en los cuadros siguientes, en función de la anchura de la calle:

SALIENTE MAXIMO DE BALCONES Y MIRADORES EN EL GRADO 1.

ANCHURA DE LA CALLE (metros)	SALIENTE DEL BALCON (metros)	SALIENTE DEL MIRADOR (metros)
Menos de 6	0,30	0,30
Desde 6 a menos de 9	0,40	0,30
Desde 9 en adelante	0,45	0,40

SALIENTE MAXIMO DE BALCONES Y MIRADORES EN EL GRADO 2.º

ANCHURA DE CALLE (metros)	SALIENTE (metros)
Menos de 6	0,30
Desde 6 a menos de 9	0,40
Desde 9 en adelante	0,45

No se permitirá anchura de bandejas superior a ciento treinta y cinco (135) centímetros, para los balcones, ni a doscientos veinte (220) para los miradores.

2. Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros en ambos grados, será el que figura en el cuadro siguiente, en función de la anchura de la calle:

SALIENTE MAXIMO DE CORNISA Y ALERO

ANCHURA DE LA CALLE (metros)	SALIENTE (metros)
Desde 9	0,50
Desde 9 a menos de 14	0,65
Desde 14 en adelante	0,80

Artículo 11.1.15. *Criterios de composición de las fachadas exteriores*

1. Las fachadas exteriores en el grado 1. tendrán, en su composición, las siguientes características:

a) Dispondrán en su remate de cornisa o alero.

b) Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o balconadas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.

c) No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

d) La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta horizontal.

2. Las fachadas exteriores de grado 2. se adecuarán a las condiciones del entorno, se introducirán en función de la edificación existente, soluciones de remate con torreón, doble fachada, columnatas, balaustres o elementos análogos.

Artículo 11.1.16. *Materiales de las fachadas exteriores*

1. En ambos grados se utilizarán solamente los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados, ladrillo al descubierto con aparejo tradicional y color natural, revocos con la textura y color dominante en la zona.

2. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico.

Artículo 11.1.17. *Tratamiento de las plantas bajas*

1. En la edificacion existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y la antigua estructura y composicion que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

b) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de sesenta (60) centímetros de altura ni sobrepasar un (1) metro cuadrado de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.

d) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

SECCION 3.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 11.1.18. *Clasificación en niveles*

A los efectos de aplicación de las normas referentes a los usos no residenciales, se distinguen tres (3) niveles que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona uno (1) señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), respectivamente, con los códigos *a*, *b* y *c*.

AK-51
AK-37

Artículo 11.1.19. *Usos compatibles*

D. 24-3-86
Acuerdo 46
(ver pág. 320)

D. 22-1-87
Acuerdo 6
(ver pág. 330)

D. 6-5-87
(ver pág. 373) 374

Son usos compatibles los que se señalan para cada nivel, en las condiciones siguientes, sin perjuicio de cuantas le fueren de aplicación contenidas en el capítulo doce de este mismo título.

1. En el nivel a:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) Servicios terciarios: Se admite en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja. La clase de comercial, en sus categorías de grandes superficies comerciales no alimentarias y de agrupaciones comerciales está prohibida en el ámbito del grado 1.º, admitiéndose en grado 2.º con límite de cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie de venta. La clase de oficinas es compatible, además, en situación de planta primera. La clase de hospedaje es compatible en situación de edificio exclusivo.

c) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situaciones de planta baja, inferiores a la baja, primera y en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) Servicios terciarios: Se admite en las clases y situaciones contempladas en el nivel a, y además, en plantas de piso hasta alcanzar un límite del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada del edificio.

c) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, inferiores a la baja, en plantas de piso hasta alcanzar, sólo o con otros usos no residenciales, una superficie edificada del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada del edificio y en régimen de edificio exclusivo.

3. En el nivel c:

a) Industrial: Admisible en situaciones de planta baja inferiores a la baja y edificio exclusivo.

b) Servicios terciarios: Admisible en todas sus clases en las situaciones contempladas en el nivel b, y en régimen de edificio de uso exclusivo.

c) Dotacional: Admisible en todas sus clases en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja, en plantas de piso hasta alcanzar, sólo o con otros usos no residenciales, una superficie edificada del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada del edificio, y en régimen de edificio exclusivo.

D. 24-3-86
Acuerdo 34
(ver pág. 317)

CAPITULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: PRESERVACION DE LAS COLONIAS

Artículo 11.2.1. *Ambito y características*

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código *2*.
2. Su edificación pertenece a las tipologías de edificación aislada, en hilera o adosada, destinada a vivienda unifamiliar.
3. El uso característico de la zona es el residencial.

SECCION 1.ª

Obras

Artículo 11.2.2. *Clasificación en grados*

A los efectos de la determinación de obras admitidas y de la aplicación de las condiciones de edificación, en la zona 2 se distinguen dos grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con los códigos *1.º* y *2.º*, respectivamente.

AL·38
AL·9

Artículo 11.2.3. *Obras admitidas*

1. Obras en los edificios. En el ámbito de la zona 2 son admisibles todas las obras en los edificios contempladas en el artículo 2.4.7, sujetas a las determinaciones que a continuación se señalan:

a) En grado 1.º cabrá eximir a los locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración, de la condición de altura libre señalada en los artículos 9.6.15, 10.2.5 y 11.2.14, siempre que estén destinados a uso residencial.

b) En grado 1.º, las obras de acondicionamiento y reestructuración no podrán practicar nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes, salvo que se trate de restituir los huecos a su estado original y se documente debidamente.

Las obras de acondicionamiento y reestructuración en el ámbito del grado 1.º, podrán practicar huecos de ventilación e iluminación en los faldones de la cubierta, con sujeción a las condiciones estéticas.

c) En grado 2.º, las obras de acondicionamiento y reestructuración podrán modificar los huecos de fachadas exteriores, o practicar nuevos huecos.

2. Obras de demolición. Podrán ejecutarse:

a) En grado1.º, obras de demolición parcial, siempre que estén ligadas a alguna de las obras admisibles o se trate de partes añadidas a las construccio-

nes originales. Cabe la demolición total en el supuesto de edificación en estado de ruina física o situación de fuera de ordenación declaradas.

b) En grado 2.° son admisibles las obras de demolición en todas sus clases.

3. Obras de nueva edificación. Se admiten:

a) En el ámbito de la zona 2 en sus dos grados las obras de reconstrucción.

b) En grado 1.°, las obras de sustitución en el caso de edificación en estado ruinoso. En grado 2.° se admite la obra de sustitución en todos los supuestos.

c) En el conjunto de la zona 2 obra de nueva planta.

d) Las obras de ampliación de construcciones existentes en el ámbito del grado 1.° podrán realizarse mediante nueva edificación sobre espacios libres de parcela, sujeta el régimen establecido para este grado en la sección 2.ª de este capítulo. En grado 1.° podrán, asimismo, realizarse ampliaciones de la edificación existente por agregación de construcciones colindantes, cuando estas sean medianeras entre sí, y cumpliendo las condiciones que siguen:

i) No podrá producirse derribo de las cercas de separación entre parcelas, que sean visibles desde la vía pública.

ii) Si las edificaciones tienen tratamientos de fachada diferenciados no podrá unificarse su apariencia exterior.

iii) Las edificaciones deberán comunicarse entre sí a través del plano interior de contacto, sin que las obras que pudieran ser necesarias para conectar entre sí forjados se traduzcan en alteración de las fachadas.

e) En el ámbito del grado 2.° las obras de ampliación, con sujeción al régimen de obras de nueva planta. La ampliación deberá respetar las características compositivas del edificio sobre el que se realiza.

Artículo 11.2.4. *Obras en edificios de características dispares a las establecidas por las condiciones de la zona*

Los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General con características de destino, parcela, posición, ocupación, altura o superficie edificable, disparejas de las establecidas en las presentes condiciones de zona, no se consideran fuera de ordenación, por lo que podrán realizarse en ellos las obras contempladas en el artículo 11.2.3.

Artículo 11.2.5. *Tramitación de licencias*

Las solicitudes de licencia de obras deberán ser informadas por la Comisión de Control y Protección del Patrimonio que se establece en el artículo 8.2.9.

SECCION 2.ª

Condiciones de la edificación de nueva planta

Artículo 11.2.6. *Parcela mínima*

Es parcela mínima aquella cuya superficie y forma permiten desarrollar, en una sola planta, una vivienda con el programa mínimo establecido para el uso residencial en el artículo 10.2.4, apartado 1 cumpliendo las determinaciones de la zona.

Artículo 11.2.7. *Condiciones de parcelación*

1. En grado 1.° se prohíbe la segregación de parcelas. La agregación de parcelas en dicho grado, sólo es admisible si está ligada a la ampliación de edificación existente regulada en el apartado 3, d), del artículo 11.2.3.

2. En grado 2.°, y a efectos de reparcelaciones y segregaciones de fincas, se establecen las siguientes condiciones para las parcelas destinadas a usos no dotacionales ni infraestructurales:

a) Superficie igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
b) Frente mínimo igual o superior a ocho (8) metros.
c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a ocho (8) metros.

Artículo 11.2.8. *Alineación exterior*

La alineación exterior deberá marcarse mediante línea de edificación o cerramiento.

Artículo 11.2.9. *Separación a linderos y edificaciones colindantes*

D. 24-3-86
Acuerdo 33, 39 y 34
(ver pág. 317 y 318)

1. En grado 1.°, la separación entre el plano de fachada de la nueva edificación y la fachada de la edificación existente en la finca colindante, no podrá ser inferior a cuatro (4) metros. Si la finca colindante en el lindero de referencia no estuviera edificada o si el espacio respecto al cual se realiza la medición fuere espacio libre de parcela, la separación al lindero será igual o superior a dos (2) metros.
2. En grado 2.°, el valor mínimo de la separación a los linderos será de tres (3) metros.
3. En ambos grados cabrá adosarse a uno de los linderos en los siguientes casos:

a) Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero.
b) Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario.
c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y ambas edificaciones se construyan simultáneamente o se constituya la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
d) Cuando se trate de cuerpos de edificación de una (1) planta con altura de coronación igual o inferior a trescientos veinte (320) centímetros, y previo acuerdo del propietario de la finca colindante.

Artículo 11.2.10. *Posición respecto a la alineación oficial exterior*

1. En grado 1.°, el plano de fachada se separará de la alineación exterior una distancia igual o superior a dos (2) metros.
2. En grado 2.°, el plano de fachada se separará de la alineación exterior un mínimo de cuatro (4) metros.
3. En ambos grados podrán situarse cuerpos de edificación en contacto con la alineación exterior, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Estar destinada a garaje, o a uso comercial o industrial autorizado en el régimen particular de usos del artículo 11.2.18.
b) La altura de la construcción no superará una (1) planta, ni una altura de coronación de trescientos veinte (320) centímetros.
c) La longitud de su línea de edificación coincidente con la alineación no podrá ser superior a tres (3) metros, ni ocupar más del cincuenta por ciento (50 %) de la longitud del lindero de fachada.
d) Deberá situarse medianero con uno de los linderos laterales de la parcela, obteniendo para ello la autorización del propietario de la finca colindante.

Artículo 11.2.11. *Ocupación*

1. En grado 1.º, la superficie ocupable será la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación del setenta y cinco por ciento (75 %).
2. El grado 2.º la superficie ocupable se determinará aplicando un coeficiente de ocupación del sesenta por ciento (60 %) a los primeros cien (100) metros cuadrados de superficie de la parcela edificable y del cuarenta por ciento (40 %) a la superficie de parcela edificable a los restantes.
3. En grado 1.º, las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable. En grado 2.º, los sótanos están sujetos a la limitación de superficie ocupable.
4. En ambos grados, los semisótanos no podrán rebasar los límites de superficie ocupable establecidos para las plantas sobre rasante.

Artículo 11.2.12. *Altura de la edificación*

1. En grado 1.º, la edificación no podrá rebasar una altura de cornisa de setecientos cincuenta (750) centímetros.
2. En grado 2.º, la edificación no podrá superar una altura sobre rasante de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de diez mil cincuenta (1.050) centímetros.
3. En grado 2.º, se consiente, sobre la altura autorizada en el apartado 2, la construcción de torreones de superficie máxima edificada inferior al diez por ciento (10 %) de la superficie edificada de la planta sobre la cual se sitúen. Su altura de coronación no superará los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

Artículo 11.2.13. *Medición de la altura*

La cota de referencia para la medición de la altura será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

Artículo 11.2.14. *Altura de pisos*

La altura de pisos será igual o superior, en ambos grados, a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúa el supuesto previsto en el artículo 11.2.3., para obras interiores a edificios.

Artículo 11.2.15. *Superficie edificable*

La superficie edificable no podrá exceder el valor resultante de multiplicar por tres (3) la superficie ocupable. En la estimación de la superficie edificada computarán todos los espacios de la edificación, con independencia de su destino.

Artículo 11.2.16. *Condiciones estéticas*

1. Las obras en los edificios, o de nueva planta, que se realicen en el ámbito del grado 1.º acreditarán su respeto a las características de la construcción de la zona, presentando a estos efectos el material gráfico que sea necesario.
2. Se consideran características básicas de la construcción: la composición de fachadas de los edificios, la solución de sus cubiertas, los materiales y tratamiento empleados en fachadas y elementos de las mismas, el color, el ritmo y la disposición de los huecos, el tamaño y proporción de los mismos.

3. Las obras en los edificios y de ampliación que se realicen en el ámbito del grado 2.°, respetarán las características básicas de la construcción, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica suficiente.

4. Las obras de sustitución y nueva planta que se realicen en el grado 2.°, compondrán libremente su fachada.

5. No podrán realizarse ningún tipo de salientes o vuelos que rebasen la alineación oficial.

SECCION 3.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 11.2.17. *Clasificación en niveles*

A los efectos de aplicación de las normas referentes a los usos no residenciales, se distinguen dos niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), respectivamente con los códigos *a* y *b*.

Artículo 11.2.18. *Usos compatibles*

M. 15-4-93
(ver pág. 359)
AI. 17
AR. 31

Son usos compatibles los que a continuación se establecen para cada nivel, en las categorías y condiciones que asimismo se señalan, y sin perjuicio de cuantas le fuesen de aplicación contenidas en el Capítulo 12 de este mismo Título.

1. En el nivel a.

a) Industrial: En su clase de talleres domésticos y en situación de planta baja o semisótano.

b) Servicios terciarios: En sus clases de comercial, categoría de local comercial, y de oficinas, categoría de despacho profesional anexo a vivienda, y sólo en situación de planta baja o semisótano.

c) Dotacional: Compatible en cualquiera de sus clases en régimen de edificio exclusivo. En grado 1.°, no se admite la nueva implantación de usos dotacionales en edificio exclusivo, aunque sí la transformación de usos dotacionales existentes en dicho régimen.

2. En el nivel b:

a) Industrial: En su clase de talleres domésticos y en situación de planta baja o semisótano.

b) Servicios terciarios: Se admiten en edificio exclusivo en sus clases de comercial, categoría de local comercial destinado a comercio no alimentario, hospedaje y oficinas, éstas cuando estén ligadas a la Administración o empresas públicas, o sean representaciones diplomáticas.

c) Dotacional: Compatible en cualquiera de sus clases en régimen de edificio exclusivo.

CAPITULO 3

D. 24-3-86
Acuerdo 35
(ver pág. 317)

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION

Artículo 11.3.1. *Ambito y uso característico*

1. Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde aparecen grafiadas con el código *3*.

2. Su uso característico es el residencial.

SECCION 1.ª

Obras

Artículo 11.3.2. *Obras admisibles*

R. (ver pág. 305)

Ak 37
Ak-51

Se admiten en esta zona los tipos de obras que a continuación se señalan:

1. Obras en los edificios. Son admisibles todas las obras en los edificios contempladas en el artículo 2.4.7.

2. Obras de demolición. Se admiten las obras de demolición ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias, o a la demolición de edificación declarada en estado ruinoso o fuera de ordenación.

3. Obras de nueva edificación son admisibles:

a) Las obras de reconstrucción de edificios declarados en estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción deberá realizarse sin superar los parámetros de la edificación preexistente en cuanto a superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación. Deberá asimismo reconstruirse dentro de los límites de posición de la antigua edificación, no siendo obligado el respeto a la organización interior del edificio demolido.

ver 92/63 ——▷ b) La obra de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamientos para residentes, usos de infraestructuras o instalaciones al servicio de la edificación, cumpliendo las condiciones particulares del uso. Es también admisible la edificación de nueva planta, destinada a usos dotacionales de titularidad pública.

c) Las obras de ampliación en edificios de uso exclusivo industrial, destinados a mercados o centros básicos de comercio, vivienda unifamiliar y uso exclusivo dotacional de titularidad pública, con las condiciones que más adelante se detallan en los artículos 11.3.4 a 11.3.8 y siempre que las ampliaciones se destinen a iguales usos que los que se desarrollan en el edificio original.

Artículo 11.3.3. *Condiciones estéticas*

Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, con respecto al tratamiento actual de la edificación existente sobre la que actúen.

Artículo 11.3.4. *Condiciones de ampliación de los edificios exclusivos destinados a industria*

1. Se admite la intensificación de uso, y ampliación de edificios industriales.

2. En ampliaciones en altura, podrá aumentarse una planta, sobre las actuales existentes, siempre que el edificio sea construcción aislada, y la nueva planta no tenga una superficie construida superior al setenta y cinco por ciento (75 %) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúa.

3. Cabrá asimismo, en construcciones aisladas cuyas plantas de piso ocupen superficies superiores o iguales al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la planta baja, la ampliación de las plantas de menor dimensión hasta que su planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja.

4. La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre los planos de fachada de la edificación objeto de ampliación guarde, respecto de los planos de fachada de la edificación colindante, una distancia igual o superior a la establecida para tamaño de patios en el artículo 9.7.18, apartado 2.

5. No cabrán obras de ampliación en edificios ocupados por actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, ni en industrias que incumplan los niveles máximos de impacto sobre el entorno, salvo que la ampliación se vincule a la instalación de medidas correctoras.

Artículo 11.3.5. *Condiciones de ampliación de edificios exclusivos destinados a mercados y centros básicos de comercio*

1. Se admite la intensificación de uso, y ampliación de edificios destinados a mercados y centros básicos de comercio.

2. En edificios aislados destinados a esos usos, cabrá el incremento de una planta, siempre que su superficie construida no exceda al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada de la planta que la soporta.

3. En edificios aislados, cuyas plantas de piso ocupen superficies superiores o iguales al cincuenta por ciento (50 %) de la planta baja, cabrá la ampliación de las plantas de menor dimensión hasta que sus planos de fachada coinciden con los planos de fachada de la planta baja.

4. La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre los planos de fachada de la edificación objeto de ampliación guarde, respecto de los planos de fachada de la edificación colindante, una distancia igual o superior a la establecida para tamaño de patios en el artículo 9.7.18 apartado 2.

5. No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares en lo que atañe a accesos, condiciones de seguridad frente a fuego, o niveles de impacto, salvo que la ampliación se vincule a la aplicación de medidas correctoras.

Artículo 11.3.6. *Condiciones de ampliación de edificios exclusivos destinados a vivienda unifamiliar*

1. Se admite la intensificación de uso y ampliación de edificios destinados a vivienda unifamiliar.

2. No podrán realizarse ampliaciones cuya superficie edificada sea superior a un veinticinco por ciento (25 %) de la superficie edificada total de la construcción objeto de ampliación.

3. La ampliación podrá realizarse en espacio libre de parcela, con las siguientes condiciones:

a) Tratarse de un cuerpo de edificación de una (1) planta y tres (3) metros de altura máxima a cornisa y separarse una distancia mínima de dos (2) metros a linderos.

b) Podrán adosarse a un lindero medianero cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes.

c) Podrán situarse en alineación exterior si la línea de edificación de la ampliación tiene una longitud inferior a tres (3) metros, y no excede de un cincuenta por ciento (50 %) de la longitud del frente de fachada de la parcela.

4. Podrá llevarse a cabo ampliación en altura sin mayor ocupación cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Realizarse sobre un edificio aislado.

b) Si la construcción no es aislada, existir acuerdo entre los propietarios de fincas colindantes, que deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad, para realizar la ampliación simultáneamente, o en su defecto obligación constituida de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

c) La altura resultante de la edificación, una vez ampliada, no podrá superar tres (3) plantas ni nueve (9) metros desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso a la vivienda.

d) Deberá respetarse una separación a linderos igual o superior a dos (2) metros.

e) La ampliación no podrá rebasar en sus planos de fachada, la posición de los planos de fachada de la construcción preexistente.

Artículo 11.3.7. *Condiciones de ampliación de los edificios exclusivos destinados a usos dotacionales*

R. (ver pág. 305)

1. Se admite la intensificación de uso, ampliación y nueva planta de edificios de uso dotacional.

2. La edificación se ajustará a las siguientes condiciones:

a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios (2:3) de la superficie de parcela edificable.

b) La altura máxima de la edificación no podrá rebasar cuatro (4) plantas ni mil trescientos cincuenta (1350) centímetros, medidos desde la cota de referencia de la planta baja.

c) La nueva edificación deberá guardar un retranqueo respecto al lindero frontal de la parcela igual o superior a cinco (5) metros, excepto en edificios objeto de ampliación si la construcción que se amplia se encuentra situada en línea de calle o guarda un retranqueo inferior, en cuyo caso la ampliación podrá igualar su plano de fachada con el edificio existente.

d) La nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual o superior a H:2, siendo H el valor de la altura de coronación correspondiente. Como valor mínimo de la separación se tomará en todo caso, tres (3) metros.

e) Cuando en las parcelas colindantes existan edificaciones medianeras, la nueva construcción podrá adosarse al lindero común en una longitud igual a la de aquellas edificaciones, dimensión que podrá ser superada, si media acuerdo con el propietario de la finca colindante.

3. No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que la ampliación se vincule a la aplicación de medidas correctoras.

Artículo 11.3.8. *Condiciones de tramitación de licencias de obras de ampliación*

La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico establecida en el artículo 2.5.5, fijará las condiciones que debe reunir la documentación de obras de ampliación solicitadas al amparo de los artículos 11.3.4 a 11.3.7 de modo que quede garantizado que posibles ampliaciones futuras no superen las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual establecidas en dichos artículos.

SECCION 2.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 11.3.9. *Clasificación en niveles*

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos no característicos, se distinguen tres niveles que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), respectivamente, con los códigos *a*, *b* y *c*, sin perjuicio de las condiciones que resulten de aplicación contenidas en el Capítulo 12 del presente Título.

Artículo 11.3.10. *Usos compatibles*

D. 24-3-86
Acuerdo 46
(ver pág. 320)
D. 22-1-87
Acuerdo 6
(ver pág. 330)
D. 6-5-87
(ver pág. 373)

Además de los usos existentes en edificio exclusivo, cuyas reglas de ampliación se definen en la sección anterior, son usos compatibles para cada nivel los que a continuación se señalan:

1. En el nivel a:

a) Industrial: Se admite el uso industrial, en situación de planta baja y semisótano.

b) Servicios terciarios: El uso de servicios terciarios, en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión, es compatible en situación de planta baja

y semisótano. La clase de oficinas es compatible asimismo en planta primera. La categoría de hospedaje es compatible en planta primera y en edificio de uso exclusivo.

En el ámbito del nivel a se admiten implantaciones y ampliaciones de grandes superficies comerciales, hasta un límite de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados a superficie de venta en alimentación.

c) Dotacional: El uso dotacional, en todas sus categorías, es compatible en situación de planta baja, semisótano, primera planta y en régimen de edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Industrial: Es admisible el uso industrial en situación de planta baja y semisótano.

b) Servicios terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en las clases, categorías y situaciones contempladas en el nivel a. Son admisibles, además, las clases de comercial, oficinas, salas de reunión y hospedaje hasta alcanzar conjuntamente una superficie edificada menor o igual al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada del inmueble. El uso comercial, en su categoría de grandes superficies comerciales, no podrá rebasar dimensiones superiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio no alimentario.

c) *Dotacional: Admitido en todas sus categorías en situación de planta baja*, semisótano, planta primera y en otras plantas hasta alcanzar sólo o con otros usos no residenciales una superficie edificada conjunta menor o igual al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada del inmueble. y en edificio de uso exclusivo.

3. En el nivel c:

a) Industrial: Es admisible el uso industrial en situación de planta baja y semisótano.

b) Servicios terciarios: El uso de servicios terciarios es compatible en sus clases de comercial, oficinas, salas de reunión y hospedaje, en las situaciones previstas en los niveles a y b y, además, en régimen de edificio exclusivo. En este nivel no se considera de aplicación el límite de cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie de venta, establecido para el comercio no alimentario.

c) Dotacional: Admisible en el mismo régimen contemplado para el nivel b.

CAPITULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACION EN MANZANA CERRADA

Artículo 11.4.1. *Ambito y características*

R. (ver pág. 306)

1. Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código *4*.

2. Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación de exterior.

3. Su uso característico es el residencial.

SECCION 1.ª

Obras

Ar. 51/Ar. 57

Artículo 11.4.2. *Obras admisibles*

1. Son obras admisibles todas las obras en los edificios de demolición y de nueva edificación reguladas en los artículos 2.4.7. a 2.4.9.

2. Los edificios existentes de uso exclusivo industrial podrán aumentar su superficie edificada mediante obras de reestructuración o ampliación, o por intensificación del uso industrial por subdivisión de locales, con sujeción a la siguiente regulación:

a) Ampliación en parcela propia: cumpliendo las condiciones de separación a linderos establecidas en el artículo 11.4.14. apartado 1 y garantizando las posibilidades de acceso y maniobra de un vehículo de bomberos.

b) Por ampliación en altura, sin rebasar las alturas admisibles según el ancho de la calle.

c) En ningún supuesto de aplicación, la edificabilidad total resultante podrá rebasar tres (3) metros cuadrados por (1) metro cuadrado de parcela edificable.

d) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta impuestas en las normas de uso.

e) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que estén ligadas a la instalación de medidas correctoras.

SECCION 2.ª

Condiciones de las obras de nueva edificación

Artículo 11.4.3. *Parcela mínima*

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en el artículo 10.2.4, apartado 1.

Artículo 11.4.4. *Condiciones de la parcela*

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 11.4.5. *Separación a los linderos*

1. Si el destino del edificio lo hace necesario, o razones derivadas de las características de la edificación colindante o de la propia organización del edificio así lo aconsejan, se tolera separarse de uno de los linderos laterales.

En este caso, el ancho mínimo de la separación será de trescientos cincuenta (350) centímetros, pudiendo recaer huecos de ventilación sobre ella si su ancho cumple las condiciones establecidas para patios de parcela cerrados en el artículo 9.7.18, apartado 2 y no cabiendo su ocupación por construcciones en planta baja. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran existir en los edificios colindantes.

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H:3), con mínimo de tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano

de fachada y el testero. La altura de cornisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al testero.

3. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas de fondo igual o inferior a diez (10) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior, ni la solución edificatoria obligue a cegar luces de la edificación colindante, en cuyo caso deberá dejarse patio de parcela con las dimensiones mínimas reguladas en el artículo 9.7.18.

Artículo 11.4.6. *Posición respecto a la alineación exterior*

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación con los soportales contemplados en el artículo 9.11.9, y a partir de la planta primera. Podrá, asimismo, separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50 %) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de tres (3) metros. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalar la alineación mediante cerramiento.

3. En los supuestos señalados en el apartado 2, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

Artículo 11.4.7. *Fondo edificable*

1. Se establece un fondo edificable máximo de doce (12) metros.

2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia a testero, en los siguientes casos.

a) Por cuerpos volados abiertos, en cuyo caso la medición de la separación a lindero se hará desde el límite del cuerpo volado. El saliente del vuelo no podrá rebasar una dimensión de un (1) metro.

b) Por cuerpos de edificación salientes en el interior de parcela, que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:

i) Ancho máximo diez (10) metros.

ii) Separación de los cuerpos de edificación entre sí superior a dos tercios (2:3) del mayor saliente con mínimo de tres (3) metros.

iii) Separación a cualquier lindero lateral y al testero igual o superior a un tercio de la altura de cornisa (H:3) con mínimo de tres (3) metros.

iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes, y como mínimo de tres (3) metros.

c) En planta baja, en la parte correspondiente a cubrición de rampa de acceso a garaje.

d) En planta baja para el nivel d de usos con las condiciones que se señalan en el artículo 11.4.14, apartado 2, y respetando la separación a lindero trasero.

3. La nueva edificación no podrá rebasar en las lindes medianeras el fondo edificable máximo de doce (12) metros, salvo el caso previsto en el punto d) del apartado anterior. Si, al amparo de los restantes supuestos contemplados en el apartado 2, la edificación alcanzará una mayor profundidad, deberá hacerlo dentro del espacio comprendido entre la línea de fondo edificado máximo y una recta trazada a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales desde la intersección con la linde medianera de la línea de fondo edificable.

Artículo 11.4.8. *Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación*

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable, sin perjuicio de lo regulado en el apartado 2 del artículo anterior.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa (2H:3), con mínimo de seis (6) metros. Como valor de H se tomará, si ambos cuerpos tienen distinta altura, el de la mayor. Esta condición no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones exteriores, sea igual o inferior a catorce (14) metros más dos tercios (2/3) de la altura de cornisa admisible en aplicación del artículo 11.4.10 (14+2H:3), o igual o inferior a veinte (20) metros; en cuyo caso se autorizará la construcción de la parcela con patios interiores. A efectos de interpretación de este apartado, y del artículo 11.4.9, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

Artículo 11.4.9. *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento*

D. 24-3-86
Acuerdo 36
(ver pág. 317)

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, según el punto 1 del artículo 11.4.10, por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales, y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

2. Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su aprovechamiento será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común.

Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.

3. En parcelas de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones exteriores, las paralelas a las mismas trazadas a doce (12) metros de distancia de las mismas, y los linderos laterales. Si corresponden alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se trazará una línea de unión entre la esquina, o el punto medio del chaflán si lo hubiera, y la línea de intersección de los fondos edificables, multiplicándose cada una de las dos superficies parciales obtenidas por el número de plantas que le corresponda.

Artículo 11.4.10. *Altura de la edificación*

D. 18-7-86
(ver pág. 369)

1. La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación.

ALTURA DE LA EDIFICACION SEGUN DE LA CALLE

ANCHURA DE CALLE (metros)	ALTURA EN PLANTAS	ALTURA DE CORNISA (metros)
Menos de 12 metros	3	11,50
De 12 a menos de 18 metros	4	15,00
De 18 a menos de 24 metros	5	18,50
De 24 metros en adelante	6	21,50

2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle, hasta la línea media de la parcela.

3. En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, podrá optarse por alguna de las siguientes posibilidades:

i) Mantener la menor altura, distribuyendo el remanente de superficie edificable si existe, bien mediante áticos, sin rebasar la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, bien mediante cuerpos salientes interiores, o combinando ambas soluciones.

ii) Mantener la mayor altura, que podrá doblar en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho una longitud máxima, medida desde la esquina, de doce (12) metros.

4. Sobre la altura máxima, en plantas y a cornisa, determinada en el apartado 1, se admite la construcción de una planta de ático sujeta a las siguientes condiciones:

i) El plano de la fachada exterior del ático se situará respecto al plano general de fachada del edificio, a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados desde el borde del forjado de la última planta, y el correspondiente a la altura mínima de pisos, con distancia mínima de tres (3) metros.

La superficie no ocupada de techo de la última planta deberá destinarse a azotea.

ii) Deberán tratarse las posibles medianerías que queden al descubierto como planos de fachada.

Artículo 11.4.11. *Altura de pisos*

La altura mínima de pisos será de:

Planta baja: trescientos diez (310) centímetros.
Plantas de piso: doscientos noventa (290) centímetros.

Artículo 11.4.12. *Condiciones higiénicas*

1. Excepto en viviendas o locales de esquina, y en los supuestos contemplados en los artículos 11.4.5, apartado 3, y 11.4.8, apartado 3, se prohíbe la ventilación de piezas habitables a patios de parcela cerrados.

2. Podrán realizarse patios ingleses dentro del retranqueo si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Artículo 11.4.13. *Condiciones de estética*

1. Salientes y vuelos:

a) Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores hasta los siguientes salientes máximos medidos desde la fachada correspondiente a la alineación exterior.

ANCHO DE CALLE (metros)	SALIENTE (metros)
Menos de 6	0,00
De 6 a menos de 9	0,45
De 9 en adelante	0,75

b) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

2. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

ANCHO DE CALLE (metros)	SALIENTE (metros)
Menos de 9	0,50
De 9 en adelante	0,75

3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

Artículo 11.4.14. *Condiciones particulares de nueva edificación destinada a uso industrial*

1. La nueva construcción de edificios de uso industrial, en áreas pertenecientes a niveles a y b, está sujeta al régimen general de usos, y a la regulación de obras de nueva planta, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Cuando la distribución de la superficie edificable lo permita, y el funcionamiento de la industria lo haga necesario, podrá rebasarse en planta baja el fondo edificable, mediante un cuerpo de edificación de una planta, de altura a cornisa máxima de seis (6) metros y altura total no superior a ocho (8) metros.

Dicho cuerpo deberá separarse de los linderos de parcela una distancia superior a cinco (5) metros respecto al lindero posterior y tres (3) metros respecto a los linderos laterales.

Si la edificación colindante es de uso industrial, la nueva construcción podrá adosarse a un lindero lateral, previo acuerdo con el colindante.

b) La edificación deberá disponer en planta baja, junto a uno de los linderos medianeros, de un paso libre de obstáculos, cuyas dimensiones, en proyección horizontal y vertical, permitan el movimiento de un vehículo de bomberos, con un ancho igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros y altura libre igual o superior a cuatrocientos cincuena (450) centímetros. Dicho paso tendra acceso fácil y directo desde la vía pública y conectará con el espacio libre trasero de la parcela.

Si la edificación colindante es industrial, podrá resolverse mancomunadamente el paso de bomberos. Sobre él podrán recaer huecos de ventilación de la industria, o puertas secundarias del edificio, no cabiendo realizar en el mismo plantaciones, almacenaje de productos o actividades de otra índole que supongan su obstrucción.

En línea de fachada, dejando libre la embocadura, podrá ocuparse el paso de bomberos en plantas de piso, en una profundidad no mayor del fondo edificable.

2. En edificios de nueva planta en áreas pertenecientes al nivel d, podrá rebasarse en planta baja el fondo edificable, hasta una profundidad máxima de dieciocho (18) metros, siempre que el local se adscriba a una actividad perteneciente a usos industriales y así se especifique en las licencias de actividad y ocupación.

La superficie edificada correspondiente al mayor fondo, no se computará en la superficie edificable.

El cuerpo de edificación de planta baja no podrá tener una altura total superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. Deberá constituir una unidad registral con un local con acceso directo desde la vía pública, con frente de contacto con ella superior a tres (3) metros.

SECCION 3.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 11.4.15. *Clasificación de niveles*

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos no característicos, se distinguen cuatro niveles, que comprenden, cada uno de ellos,

los terrenos de la zona señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), con los códigos *a, b, c* y *d*, sin perjuicio de las condiciones que resulten de aplicación, contenidas en el Capítulo 12 de este mismo Título.

AK·51
AK 31

Artículo 11.4.16. *Usos compatibles*

D. 24-3-86
Acuerdo 46
(ver pág. 320)

D. 22-1-87
Acuerdo 6
(ver pág. 330)

D. 6-5-87
(ver pág. 373)

Son usos compatibles los que a continuación se señalan para cada nivel:

1. En el nivel a:

a) Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y en regimen de edificio exclusivo.
b) Servicios terciarios: en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión es admisible en situación de planta baja y semisótano. La clase de oficinas es, además, admisible en planta primera. La clase de hospedaje se admite en planta primera y en régimen de edificio exclusivo.
c) Dotacional: se admite el uso dotacional, en cualquiera de sus clases, en situación de planta baja, semisótano, primera y en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y en edificio de uso exclusivo.
b) Servicios terciarios: es admisible el uso de servicios terciarios en las clases y situaciones admitidas en el nivel a, y además hasta llegar a ocupar una superficie edificada, adscrita a la misma o varias clases de servicios terciarios, igual al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada total del edificio. Comercial, que en su categoría de grandes superficies, no podrá rebasar una superficie de venta en comercio no alimentario de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
c) Dotacional: se admite el uso dotacional, en todas sus clases, en situación de planta baja, semisótano y primera; en otras plantas hasta alcanzar, solo o con otros usos no residenciales, una superficie edificada igual al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada del inmueble y en edificio exclusivo.

3. En el nivel c:

a) Industrial: es admisible el uso industrial en situación de planta baja y semisótano.
b) Servicios terciarios: son admisibles todas las clases de servicios terciarios, en las situaciones contempladas para los niveles «a» y «b» y además en régimen de edificio exclusivo.
c) Dotacional: en las condiciones y situaciones admitidas en el nivel b.

4. En el nivel d:

a) Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano, primera y en edificio de uso exclusivo.
b) Servicios terciarios: se admite el uso de servicios terciarios en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión, en situación de planta baja y semisótano.
c) Dotacional: es admisible en todas sus clases y en situación de planta baja, semisótano, primera y en edificio de uso exclusivo.

CAPITULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACION EN BLOQUES ABIERTOS

Artículo 11.5.1. *Ambito y características*

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ellas adscritas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), donde aparecen grafiadas con el código *5*.
2. La tipología edificatoria es de edificación aislada.
3. Su uso característico es el residencial.

SECCION 1.ª

Obras

Artículo 11.5.2. *Obras admisibles*

Son admisibles todas las obras en los edificios, de demolición y de nueva edificación contempladas en los artículos 2.4.7 a 2.4.9.

SECCION 2.ª

Condiciones de la nueva edificación

Artículo 11.5.3. *Clasificación en grados*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres grados que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con los códigos *1.º*, *2.º* y *3.º*, respectivamente.

Artículo 11.5.4. *Parcela mínima*

No se establece superficie mínima de parcela, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 11.5.5. *Condiciones de la parcela*

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de las parcelas, destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural, las siguientes:

a) Grado 1.º

i) Superficie mínima mil (1.000) metros cuadrados.
ii) Frente mínimo veinte (20) metros.
iii) Condiciones de forma: la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros.

b) Grados 2.º y 3.º

i) Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
ii) Frente mínimo: quince (15) metros.
iii) Condiciones de forma: La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a quince (15) metros.

Artículo 11.5.6. *Condiciones específicas de tramitación del grado 1.º*

1. La posición de la edificación, junto con la distribución de su volumen, deberá determinarse por medio de un Estudio de Detalle, de redacción y tramitación necesariamente previa a la solicitud de licencias.
2. Dicho Estudio de Detalle organizará la edificación como mejor convenga a sus necesidades funcionales, y de modo que su impacto sobre el entorno urbano sea mínimo, justificando debidamente la solución adoptada.
3. La ordenación de los volúmenes se atendrá a las condiciones de posición que se exponen en el artículo 11.5.7, apartado 3.
4. Cuando en aplicación de las condiciones de posición, la construcción pueda situarse según la alineación de la calle, la línea de edificación en planta

baja deberá separarse forzosamente de la alineación exterior una distancia mínima de tres (3) metros. Este espacio podrá resolverse mediante soportal o acera, sin que, en el primer caso, los soportes puedan rebasar la alineación exterior. Estará libre de obstáculos, a cuyo efecto sólo podrán instalarse en él, jardineras o elementos de mobiliario urbano, que no estén enfrentados con portales, y mantengan una separación entre sus caras exteriores superior a cinco (5) metros.

Artículo 11.5.7. *Posición de la edificación*

D. 24-3-86
Acuerdo 37
(ver pág. 318)

1. Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regula en los apartados que siguen.

2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura, de coronación (H) medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja. Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de edificación de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada respecto al cual se mide la separación.

3. Posición respecto a la alineación oficial exterior:

a) La edificación guardará, respecto a la alineación exterior, una separación igual o superior al mayor valor en metros resultantes de aplicar:

i) Una separación igual a la altura H entre el plano de fachada de la edificación enfrentada al otro lado de la calle.

ii) Una separación igual a la mitad de la altura (H:2) entre el plano de fachada de la nueva construcción y el eje de la calle a que dé frente la parcela.

b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de doscientos cincuenta (250) por trescientos cincuenta (350) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

4. Posición respecto a la edificación colindante:

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes. Esta separación podrá reducirse en el modo y supuestos contemplados en el epígrafe b) apartado 5 de este artículo.

b) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a la mitad de su altura (H:2) con mínimo de cinco (5) metros.

c) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

i) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

ii) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

iii) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros.

d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con mínimo de cuatro (4) metros.

e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

La reducción de la separación requerirá aprobación del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo.

Artículo 11.5.8. *Ocupación*

1. En grados 2.° y 3.°, la edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante, un coeficiente de ocupación del cincuenta (50 %) por ciento de la parcela edificable.

2. En grados 2.° y 3.°, la edificación no podrá rebasar, en plantas bajo rasante, una ocupación superior al setenta (70 %) por ciento de la parcela edificable.

Artículo 11.5.9. *Coeficiente de edificabilidad*

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en:

Grado 1.°: dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
Grado 2.°: uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
Grado 3.°: uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

Artículo 11.5.10. *Profundidad del edificio en grados 2.° y 3.°*

1. La edificación cuando se destine a uso residencial o de servicios terciarios, no podrá rebasar dieciocho (18) metros de profundidad.

2. Cuando existan quiebros en la directriz longitudinal del bloque o solapes entre cuerpos de edificación, la profundidad edificada se medirá independientemente en cada uno de ellos, si la longitud del solape es inferior a la mitad (1:2) de la profundidad. Si la longitud de solape es superior a ese valor, la profundidad edificada, en el espacio de contacto entre cuerpos de edificación, no podrá rebasar dieciocho (18) metros.

3. A efectos de aplicación de este artículo, se entiende por profundidad del edificio, la dimensión existente entre dos fachadas opuestas que formen entre sí un ángulo menor de noventa (90) grados sexagesimales. La medición de la profundidad se hará perpendicularmente a la fachada de mayor longitud, sin tomar en consideración los vuelos o salientes permitidos.

Artículo 11.5.11. *Altura de la edificación*

1. En grado 1.º:

La edificación no rebasará una altura de catorce (14) plantas, ni una altura de coronación de cincuenta y un (51) metros, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.

2. En grado 2.º:

La altura máxima de la edificación no excederá de ocho (8) plantas, ni superará una altura de coronación de treinta (30) metros, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.

3. En grado 3.º:

La edificación no superará una altura de cuatro (4) plantas, ni una altura de coronación de quince (15) metros medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.

4. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, sujeta a las siguientes condiciones:

i) Los planos de fachada exterior del ático deberán separarse del borde del forjado de la última planta, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

ii) La superficie no ocupada del techo de la última planta deberá destinarse a terraza descubierta.

Artículo 11.5.12. *Cota de origen y referencia*

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

Artículo 11.5.13. *Altura de pisos*

La altura mínima de pisos será, en todos los grados, de:
Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
Doscientos noventa (290) centímetros para la planta de piso.

Artículo 11.5.14. *Condiciones higiénicas*

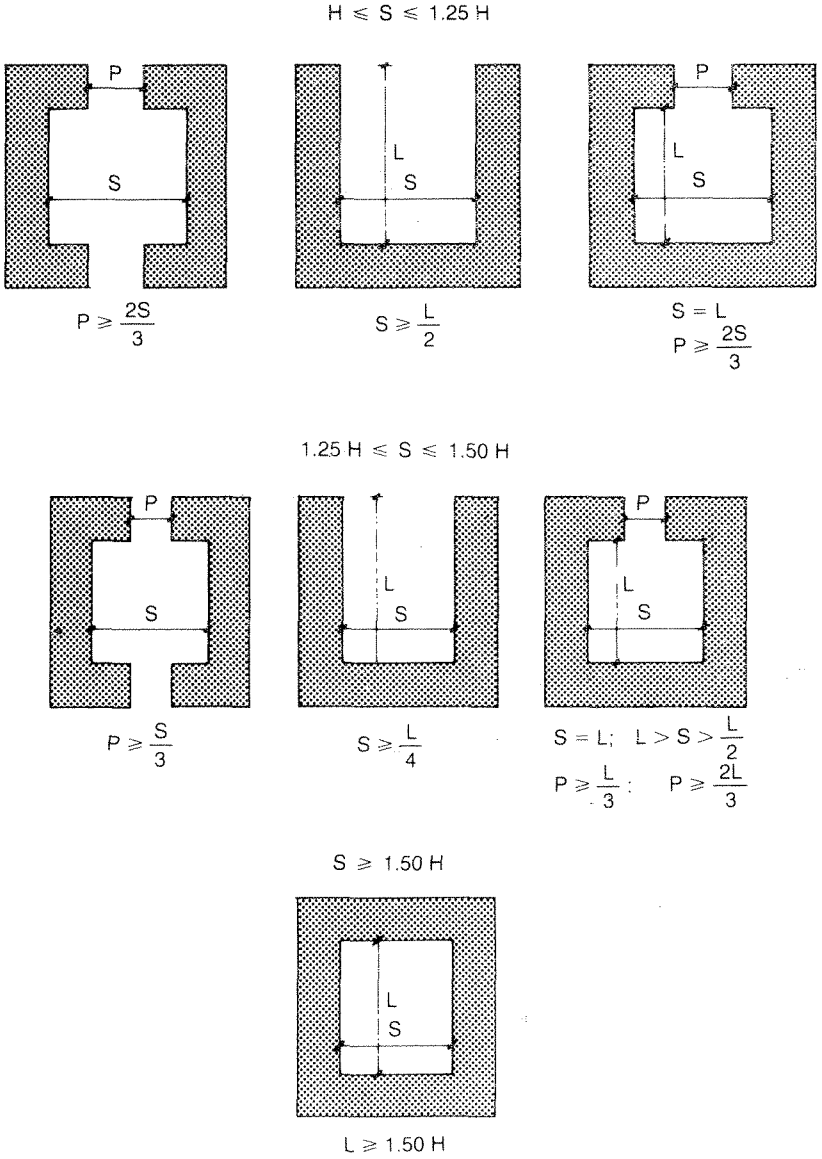
1. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones del artículo 11.5.15. Se exceptúa de esta condición el supuesto recogido en el apartado 3.

2. Las viviendas cuyo programa tenga más de dos dormitorios deberán tener ventanas a más de una fachada.

3. En grado 3.º, se admite la ventilación de cocinas a patio de parcela cerrado, que cumpla las condiciones del artículo 9.7.18.

Artículo 11.5.15. *Espacio libre interior*

1. Para poder ser considerados como fachada exterior, a los efectos de cumplimiento de las condiciones higiénicas contempladas en el artículo 11.5.14, los espacios libres interiores de la edificación deberán satisfacer las dimensiones señaladas en el gráfico adjunto, siendo H la altura de coronación del edificio, medida desde la rasante del espacio libre.



2. Cuando existan viviendas cuyas luces recaigan exclusivamente sobre espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros.

Artículo 11.5.16. *Seguridad frente a incendios*

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extención de incendios.

Artículo 11.5.17. *Condiciones de estética*

1. Salientes y vuelos. Se admite rebasar la alineacion oficial exterior con balcones, miradores, baiconadas, sujetos a las siguientes condiciones:

a) El saliente máximo será de setenta y cinco (75) centímetros.

b) La suma de la longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la línea de fachada.

c) La altura libre mínima entre la cara inferior del saliente, y la rasante de la acera, no podrá ser inferior a trescientos cuarenta (340) centímetros.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a la alineación exterior, no excederá de setenta y cinco (75) centímetros.

3. La fachada de mayor longitud del edificio, no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en la medicion los salientes y vuelos admitidos.

4. La forma de la edificación sera tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual o inferior a cien (100) metros.

5. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50 %) de su superficie. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos comerciales, la rasante del terreno en la banda correspondiente al retranqueo no tendra solución de continuidad con la de la acera.

6. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

SECCION 3.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 11.5.18. *Usos compatibles*

D. 24-3-86
Acuerdo 46
(ver pág. 320)

D. 22-1-87
Acuerdo 6
(ver pág. 330)

D. 6-5-87
(ver pág. 373)

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificios de uso exclusivo.

b) Servicios terciarios: Uso admisible en todas sus clases y categorías en las siguientes situaciones:

i) En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.

ii) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso hasta alcanzar una superficie edificada igual al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada del edificio.

iii) En edificio de uso exclusivo

El uso comercial en su categoría de grandes superficies de alimentación, no podrá rebasar una superficie de venta de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

c) Dotacional: El uso es admisible en todas sus clases y en las situaciones previstas para el uso de servicios terciarios.

CAPITULO 6

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: EDIFICACION EN CASCOS RURALES

Artículo 11.6.1. *Ambito y características*

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), con el código 6.

2. La edificación corresponde a la tipología de edificación entre medianerías y formando manzana cerrada.
3. Su uso característico es el residencial.

SECCION 1.ª

Obras

Artículo 11.6.2. *Obras admisibles*

Son admisibles todas las obras en los edificios, de demolición y de nueva edificación, definidas en los artículos 2.4.7 a 2.4.9.

SECCION 2.ª

Condiciones de la nueva edificación

Artículo 11.6.3. *Parcela mínima*

Es parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones de la zona, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecidos en el artículo 10.2.4, apartado 1.

Artículo 11.6.4. *Condiciones de la parcela*

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de la parcela deberá igualar o superar sesenta (60) metros cuadrados.
b) El frente mínimo deberá ser igual o mayor que cuatro (4) metros.
c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

Artículo 11.6.5. *Separación a los linderos*

1. La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H/3), con un mínimo de dos (2) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al testero.
2. La edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.
b) Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
c) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
d) Cuando se trate de parcelas de fondo inferior o igual a nueve (9) metros, que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior, y sin cegar luces en la edificación colindante.

Artículo 11.6.6. *Posición respecto a la alineación exterior*

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación:

a) A partir de la planta primera, cumpliendo la regulación general de medianeras.
b) En planta baja, marcando la alineación mediante soportales.
c) En soluciones de vivienda unifamiliar entre medianerías, cuando el espacio frontal se destine a patio, jardín o aparcamiento en suerficie. Podrá ocuparse parcialmente el espacio del retranqueo, con cuerpos de edificación de una planta, que no tengan sobre la alineación una longitud superior al cincuenta por ciento (50 %) del frente de parcela, ni mayor de cuatro (4) metros. La alineación deberá marcarse con línea de cerramiento.

Artículo 11.6.7. *Posición de la edificación*

En los contactos con linderos medianeros, la nueva edificación no podrá rebasar una profundidad edificada de doce (12) metros. Si el edificio se proyecta con mayor fondo, deberá alcanzarlo organizando la construcción dentro del espacio comprendido entre la línea correspondiente a la mayor profundidad de edificación y una recta trazada a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales, desde el punto de la linde medianera, distante doce (12) metros de la alineación exterior.

Artículo 11.6.8. *Ocupación*

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 11.6.9. *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento*

1. La superficie edificable de una parcela es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la alineación exterior y distante de ella doce (12) metros medidos perpendicularmente en todos los puntos.
2. Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su aprovechamiento será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela, se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común.

Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común. Se entiende por calles opuestas aquéllas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

3. En parcelas de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones exteriores, las paralelas a las mismas trazadas a doce (12) metros de distancia de las mismas, y los linderos laterales. Si corresponden alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se trazará una línea de unión entre la esquina, o el punto medio del chaflán si lo hubiera, y el punto de intersección de los fondos edificables, multiplicándose cada una de las dos superficies parciales obtenidas por el número de plantas que le corresponda.

Artículo 11.6.10. *Altura de la edificación*

1. La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa, se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación.

ANCHO DE CALLE (metros)	ALTURA PLANTAS	ALTURA (metros)
Menos de 6	2	8,50
De 6 en adelante	3	11.50

2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle hasta la línea media de la parcela.

3. En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, podrá mantenerse la mayor altura doblando en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho una longitud máxima, medida desde la esquina de doce (12) metros.

Artículo 11.6.11. *Altura de pisos*

La altura de pisos será mayor o igual a los valores que siguen:

Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
Doscientos noventa (290) centímetros para las plantas de piso.

Artículo 11.6.12. *Condiciones higiénicas*

Los patios de parcela de edificios destinados a usos distintos de vivienda unifamiliar, cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	DISTANCIA ENTRE PARAMENTOS (metros)
Dormitorio o cocina	$1.2\ H \geqslant 3,30$
Piezas de estancia o trabajo	$2:3\ H \geqslant 4,00$
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	$1.3\ H \geqslant 3,00$

Artículo 11.6.13. *Condiciones de estética*

1. Salientes y vuelos:

a) Se admite rebasar la alineación oficial exterior únicamente con balcones y miradores, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no superará las dimensiones que siguen:

ANCHO DE CALLE (metros)	SALIENTE (metros)
Menos de 6	0,30
De 6 en adelante	0,40

b) No podrán construirse balcones de ancho de hueco superior a ciento veinte (120) centímetros, ni miradores de ancho mayor de doscientos cincuenta (250) centímetros.

c) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

2. Cornisas y aleros:

Es obligatoria la construcción de cornisa o alero de coronación, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no podrá exceder de cincuenta (50) centímetros.

3. Tratamiento de fachadas:

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios para su composición:

a) Se admite el ladrillo en fachada, siempre que se trate de ladrillo de superficie plana, tonalidad uniforme y en los colores terrosos tradicionales de este material.

b) Se admite asimismo los enfoscados con la textura y color que sean dominantes en la zona.

c) Las cubiertas visibles desde la vía pública no podrán emplear otro material de cobertura que la teja plana o curva, sea de arcilla o de hormigón prohibiéndose el empleo de tonos distintos de la gama de las tierras naturales.

d) Cabrá admitir el acabado de fachadas en piedra natural, artificial o materiales cerámicos, siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.

e) En parcelas cuyo frente de fachada supere una longitud de treinta (30) metros, deberá fragmentarse la línea de fachada, bien mediante distinto tratamiento de los acabados, bien recurriendo a cuerpos de edificación diferenciados.

f) Las plantas bajas no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

SECCION 3.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 11.6.14. *Usos compatibles*

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) Servicios terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en todas sus clases y categorías en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja. En su categoría de hospedaje se admite en edificio de uso exclusivo.

c) Dotacional: Admisible en todas sus clases en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

D. 24-3-86
Acuerdo 34
(ver pág. 317)

CAPITULO 7

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7: REGENERACION DE LA CIUDAD LINEAL

Artículo 11.7.1. *Ambito y características*

1. Pertenecen a esta zona las áreas señaladas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código 7.

2. Su edificación corresponde a tipologías edificatorias de edificación aislada, pareada y agrupada en hilera o adosada.

3. Su uso característico es el residencial.

SECCION 1.ª

Obras

Artículo 11.7.2. *Obras admisibles*

Podrán ejecutarse cualesquiera de las obras enunciadas en los artículos 2.4.7 a 2.4.9., tanto en los edificios, como las de demolición y nueva edificación.

SECCION 2.ª

Condiciones de la nueva edificación

Artículo 11.7.3. *Segregación y agregación de parcelas*

D. 20-10-86
(ver pág. 323)

1. No cabrán agregaciones o segregaciones de fincas cuyas nuevas dimensiones sean distintas de múltiplos enteros de cuatrocientos (400) metros cuadrados en superficie y veinte (20) metros en longitud de linderos, dimensiones que podrán variar en más o en menos en una cuantía no superior al cino por ciento (5 %).

Las nuevas parcelas serán, necesariamente, cuadradas o rectangulares salvo que, de origen, tuvieran otra forma.

2. En las reparcelaciones y segregaciones, se admite un margen de tolerancia para una única parcela residual que no pueda cumplir las condiciones de superficie y dimensión de linderos establecida en el apartado anterior, no superior en más o en menos al diez por ciento (10 %) de dichos valores.

3. No podrán realizarse agregaciones de parcelas si la parcela resultante supera una superficie de mil seiscientos (1.600) metros cuadrados o tiene linderos menores de veinte (20) metros.

Artículo 11.7.4. *Posición de la edificación*

D. 22-1-87
Acuerdo 14
(ver pág. 332)

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga respecto a la alineación exterior, la edificación colindante y los linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Separación respecto a la alineación exterior:

a) El plano de fachada de la edificación guardará, respecto a la alineación exterior de la calle Arturo Soria, una distancia igual o mayor de cinco (5) metros.

b) Respecto al resto del viario, la separación mínima del plano de fachada será de cuatro (4) metros.

2. Separación respecto a los linderos de parcela:

a) La separación entre los planos de fachada y los linderos de parcela será igual o superior a cuatro (4) metros.

b) Se admite edificación adosada a una linde medianera en los siguientes casos:

i) Cuando la finca colindante tenga ya lienzo medianero.

ii) En casos de actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario, bien exista acuerdo entre propietarios. En el último supuesto deberá inscribirse el acuerdo en el Registro de la Propiedad, y será preceptiva la construcción simultánea, o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

3. Separación entre edificios:

a) Cuando en una parcela se dispongan varios edificios que no correspondan a tipologías de edificación adosada, pareada o agrupada, deberán respetar

una separación entre planos de fachada igual o superior a la mayor altura de coronación, con mínimo de seis (6) metros. En los casos en que la edificación tenga cuerpos de distinta altura, la separación se mediará utilizando para cada uno de ellos su propia altura de coronación.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta el tercio de su altura $\frac{H}{3}$, con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

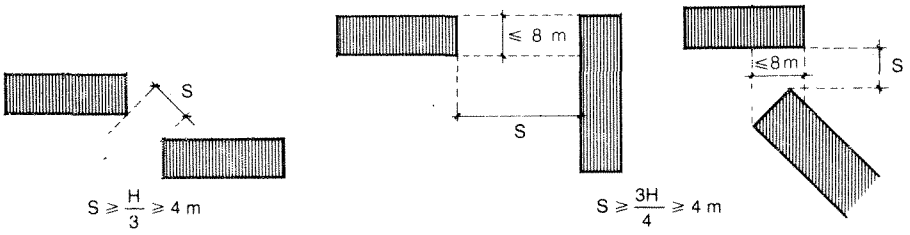
i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

ii) Cuando todos los huecos de una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

iii) Cuando no exista solape entre ambas construcciones.

c) Si el solape entre las directrices de los edificios, tiene en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de su altura (3H:4) con mínimo de cuatro (4) metros.

SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS



Artículo 11.7.5. *Ocupación*

D. 22-1-87
Acuerdo 14
(ver pág. 332)

1. La superficie ocupada no podrá exceder del resultado de aplicar a la parcela edificable un coeficiente de ocupación del treinta y cinco por ciento (35 %).

2. La superficie edificada bajo rasante podrá alcanzar el sesenta por ciento (60 %) de la parcela edificable, sin ocupar el espacio de las separaciones a linderos salvo con rampas de acceso a plantas bajo rasante, o en el caso de construcciones subterráneas mancomunadas por varias parcelas.

Artículo 11.7.6. *Coeficiente de edificabilidad*

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable.

Artículo 11.7.7. *Altura de la edificación*

1. La edificación no podrá superar una altura de cuatro (4) plantas respecto a la que señalare el proyecto, ni una altura de cornisa superior a mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros. La altura de la edificación se medirá desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

2. Los áticos y aprovechamientos bajo cubierta utilizables, se consideran como plantas.

Artículo 11.7.8. *Altura de pisos*

La altura de pisos será igual o superior, excepto en viviendas unifamiliares, a los siguientes valores:

Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

Doscientos noventa (290) centímetros para las plantas de piso.

Artículo 11.7.9. *Condiciones higiénicas*

En edificios destinados a vivienda colectiva, todas las piezas habitables excepción hecha de las cocinas deberán ser exteriores a espacio libre de parcela. Las cocinas podrán ventilar a patio de parcela.

Artículo 11.7.10. *Acceso a los garajes*

D. 24-3-86
Acuerdo 38
(ver pág. 318)

Los accesos de vehículos a las propiedades no podrá hacerse directamente desde la calle Arturo Soria.

Artículo 11.7.11. *Prevención de incendios*

La edificación con destino distinto al de vivienda unifamiliar se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, para lo cual se preverán espacios de maniobra en conexión directa con la vía pública. Si el acceso al espacio de maniobra dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápida apertura. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres (3) metros, y no podrá destinarse a aparcamiento u ocuparse con obstáculos de cualquier tipo.

Artículo 11.7.12. *Condiciones de estética*

D. 24-3-86
Acuerdo 39
(ver pág. 318)

1. Longitud del edificio: Ninguna nueva construcción podrá tener cuerpos de edificación de longitud superior a veinte (20) metros, y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a treinta (30) metros. En la medida de la longitud no se considerarán los vuelos admitidos.

2. Cerramientos: La línea de cerramiento coincidirá con la alineación exterior. El cerramiento solo podrá hacerse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, salvo en situaciones singulares de seguridad en las que podrán admitirse otras soluciones, que deberán ser aprobadas por el organismo municipal competente.

3. Espacios libres de parcela: El espacio libre de parcela deberá arbolarse al menos en el sesenta por ciento (60 %) de su superficie. El espacio libre de parcela podrá destinarse a jardín, áreas de juego, instalaciones deportivas o aparcamiento en superficie no pudiendo ocuparse el mismo con ningún tipo de construcciones.

4. Fachadas: El tratamiento y composición de fachadas es libre en el ámbito de esta zona.

SECCION 3.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 11.7.13. *Clasificación en niveles*

A los efectos de la aplicación de las normas referentes a los usos no característicos se distinguen dos niveles, que comprenden, cada uno, los terrenos de la zona señalados, respectivamente, con los códigos *a* y *b*.

Artículo 11.7.14. *Usos compatibles*

D. 24-3-86
Acuerdo 40 y 41
(ver pág. 318 y 319)

Son usos compatibles los que se señalan para cada nivel, con las condiciones siguientes:

1. En el nivel a:

a) Industrial: Se admite el uso industrial y en su clase de talleres domésticos.

b) Servicios terciarios: Es admisible el uso de servicios terciarios en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja. La clase de oficinas, en su categoría de despachos profesionales, es también admisible en planta de pisos. La clase de hospedaje se admite en edificio exclusivo.

c) Dotacional: Admisible en todas sus clases en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Industrial: Se admite en su clase de talleres domésticos.

b) Servicios terciarios: Es admisible en sus clases de comercial, salas de reunión y oficinas en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja, en plantas de piso de edificios compartidos con otros usos de servicios terciarios, y en edificio de uso exclusivo. La clase de oficinas se admite, además, en planta primera de edificios residenciales, cuando se trate de categoría de despachos profesionales. La clase de hospedaje se admite en edificio de uso exclusivo y en plantas de edificios compartidos con otros usos de servicios terciarios. El comercio no podrá alcanzar, en una sola unidad comercial, una superficie de venta superior a mil (1.000) metros cuadrados. Los edificios de uso exclusivo de servicios terciarios podrán alcanzar un coeficiente de edificabilidad de doce (12) metros cuadrados para cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable.

c) Dotacional: Admisible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

D. 22-1-87
Acuerdo 14
(ver pág. 332)

3. En obras de nueva edificación sobre parcelas con frente a las calles Mesena, Agastia o General Aranaz, podrá ocuparse la banda de separación a la alineación oficial exterior con cuerpos de edificación destinada a servicios terciarios, en sus clases e comercio y oficinas, o a industria, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) La superficie edificada total resultante en el conjunto, no podrá rebasar el resultado de aplicar a la parcela edificable un coeficiente de edificabilidad de doce (12) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable.

b) La edificación destinada a servicios terciarios o industria se organizará en línea de fachada, sobre la alineación o mediante acceso desde la vía pública por intermedio de soportal o acera.

c) Deberán respetarse las condiciones de seguridad en cuanto a acceso de vehículos contra incendios.

d) La altura máxima del cuerpo de edificación será de una planta y cuatro (4) metros respecto a la rasante de la acera.

e) La edificación principal podrá adosarse al cuerpo destinado a usos terciarios o industria.

f) Dicho cuerpo de edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales.

CAPITULO 8

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: EDIFICACION EN VILLAS Y CHALES

Artículo 11.8.1. *Ambito y características*

M. 4-11-92
(ver pág. 354)

1. Pertenecen a esta zonas las áreas grafiadas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código *8*.

2. Su tipología responde a la edificación aislada.

3. El uso característico de la zona es el residencial.

SECCION 1.ª

Obras

Artículo 11.8.2. *Obras admisibles*

M. 5-12-90
(ver pág. 351)

Son admisibles en el ámbito de la zona todos los tipos de obras en los edificios de demolición y de nueva edificación contemplados en los artículos 2.4.7 a 2.4.9.

SECCION 2.ª

Condiciones de la nueva edificación

Artículo 11.8.3. *Clasificación en grados*

M. 5-12-90
(ver pág. 351)

M. 4-11-92
(ver pág. 354)

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen tres grados, que corresponden, cada uno de ellos a los terrenos de la zona señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), con los códigos *1.º*, *2.º* y *3.º*.

Artículo 11.8.4. *Parcela mínima*

D. 22-1-87
Acuerdo 17
(ver pág. 334)

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:

Grado 1.º: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
Grado 2.º: mil (1.000) metros cuadrados.
Grado 3.º: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

2. Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

3. En grado 3.º, para que una parcela en que concurra el supuesto anterior pueda ser edificable deberá tener una forma y superficie que permita acoger en una planta el tamaño de vivienda mínima fijado en el artículo 10.2.4, apartado 1

4. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 11.8.5. *Condiciones de la parcelación*

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:

Grado 1.º: treinta (30) metros.
Grado 2.º: veinte (20) metros.
Grado 3.º: diez (10) metros para tipología de vivienda aislada y pareada y cinco (5) metros para tipología de vivienda en hilera.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

3. En parcelaciones de chalets en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

Artículo 11.8.6. *Separación a linderos*

D. 24-3-86
Acuerdo 34
(ver pág. 317)

1. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales, será igual o superior a la mitad de su altura (H:2), con los siguientes valores mínimos:

Grado 1.º: siete (7) metros.
Grado 2.º: cinco (5) metros.
Grado 3.º: tres (3) metros.

Como valor de H se tomará la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.

2. La separación a testero será igual o superior a los siguientes valores:

Grado 1.º: H con mínimo de diez (10) metros.
Grado 2.º: H con mínimo de siete (7) metros.
Grado 3.º: 2H:3 con mínimo (4) metros.

Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.

3. En grado 3.º, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en los siguientes casos:

a) Cuando la edificación colindante sea medianera.
b) En caso de actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será perceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

4. En grado 3.º, la construcción podrá adosarse a ambos linderos laterales en soluciones de chalets en hilera, siempre que sean soluciones de proyecto unitario.

Artículo 11.8.7. *Posición respecto a la alineación exterior*

D. 24-3-86
Acuerdo 39
(ver pág. 318)

1. La separación entre el plano de la fachada del chalet y la alineación exterior será superior a los siguientes valores:

Grado 1.º: diez (10) metros.
Grado 2.º: siete (7) metros.
Grado 3.º: cuatro (4) metros.

2. En grados 1.º y 2.º, el espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ninguń tipo de construcción.

3. En grado 3.º se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que podrá situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.
b) Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.
c) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos veinte (320) centímetros.
d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cuatro (4) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50 %) de la medida del lindero frontal de la parcela.

4. El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie pergolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Artículo 11.8.8. *Ocupación*

D. 24-3-86
Acuerdo 43
(ver pág. 319)

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

Grado 1.º: diez por ciento (10 %).
Grado 2.º: veinticinco por ciento (25 %).
Grado 3.º: treinta y cinco por ciento (35 %).

Artículo 11.8.9. *Coeficiente de edificabilidad*

D. 24-3-86
Acuerdo 43
(ver pág. 319)

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

Grado 1.º: tres (3) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
Grado 2.º: cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
Grado 3.º: siete (7) metros cuadrados por cada (10) metros cuadrados.

La aplicación de las condiciones de edificabilidad se hará sobre los primeros dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de parcela en grado 2.º, y sobre los primeros setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en grado 3.º; a la superficie de parcela que exceda de estos valores se le aplicará en grado 2.º el coeficiente del grado 1.º, y en grado 3.º, el coeficiente del grado 2.º

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados con independencia de su destino y de que se sitúen sobre o bajo la rasante.

Artículo 11.8.10. *Altura de cornisa*

1. En todos los grados, la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2. Sobre la última planta permitida en grados 2.º y 3.º, se consienten torreones con una superficie máxima construida del diez por ciento (10 %) de la superficie construida de la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

Artículo 11.8.11. *Altura de pisos*

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros.

Artículo 11.8.12. *Condiciones higiénicas*

En chalets adosados a linderos con soluciones cerradas distintas a doble crujía a dos fachadas, en que el patio constituya el espacio libre principal de la vivienda, deberá darse al mismo una superficie superior a veinticinco (25) metros cuadrados.

Artículo 11.8.13. *Tratamiento de las medianerías*

En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetarán las normas siguientes:

a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

b) En paños paralelos al muro medianero, o que por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a H/2 del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco.

c) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

d) La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 11.8.14. *Condiciones estéticas*

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

Artículo 11.8.15. *Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas*

1. Las condiciones de edificación conjunta de parcelas, se establecen en función de la tipología de edificación, distinguiendo dos supuestos:

a) Edificación pareada.
b) Edificación en hilera y agrupada.

2. Sólo es admisible la edificación conjunta de parcelas en grado 3.º La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten de la ordenación, no podrán superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

3. Las presentes condiciones complementarias son de aplicación cuando se actúe simultáneamente para la promoción conjunta de más de seis (6) viviendas.

4. Deberá formularse Estudio de Detalle, y proyecto de parcelación en su caso, contenido, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de construcción, justificando que la ocupación y superficie edificable cumplen la condición indicada en el punto 2. Estos documentos podrán tramitarse previamente, o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

5. Resolverán la recogida de basuras de modo que suponga el número mínimo de detenciones para los vehículos del servicio.

Artículo 11.8.16. *Condiciones para edificación pareada*

D. 24-3-86
Acuerdo 42
(ver pág. 319)

Las actuaciones con tipología de chalet pareado cumplirán las condiciones de su grado con las precisiones que a continuación se enuncian respecto a posición y altura:

a) No podrán construirse cuerpos de edificación principal o secundaria medianeros, sino entre parcelas de la misma actuación.

b) No podrá ocuparse el retranqueo respecto a la alineación exterior mediante cuerpos de edificación, debiendo mantenerse libre el ancho correspondiente al mismo.

c) No cabrá utilizar en esta solución los torreones regulados en el apartado 2 del artículo 11.8.10.

Artículo 11.8.17. *Condiciones para edificación en hilera y agrupada*

D. 24-3-86
Acuerdo 42 y 43
(ver pág. 319)

1. No podrán formarse hileras de chalets, cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a setenta (70) metros.

2. En soluciones de vivienda en hilera no cabrá ocupar el espacio de retranqueo obligatorio mediante construcciones, con independencia del destino de las mismas.

3. Si se construyeren cuerpos de edificación secundaria adosados a medianeras, o a testero, deberán corresponder a parcelas de una misma promoción.

4. En actuaciones cuyo tamaño lo permita, cabrá cercar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, con las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, cumpliendo su espacio libre privado las condiciones impuestas a los patios.

b) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá tener una superficie superior, al menos en un diez por ciento (10 %), al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela.

c) La superficie resultante entre el conjunto de la finca y el área parcelada, se escriturará en proindiviso como espacio libre común a las viviendas de la actuación.

d) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros.

e) El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Sí podrá ser ocupada bajo rasante por uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.

f) En soluciones de hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros, que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de un vehículo de bomberos, a cuyos efectos se dispondrá de un área de maniobra de ancho superior a tres (3) metros, que permita la aproximación a fachadas del vehículo de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún tipo de obstáculos.

5. No cabrá utilizar la solución de torreones contempladas en el artículo 11.8.10., apartado 2.

SECCION 3.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 11.8.18 *Clasificación en niveles*

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos no característicos, se distinguen tres niveles, cada uno de los cuales comprende los terrenos de la zona señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), respectivamente con los códigos *a, b* y *c*.

AH-31
AI-13

Artículo 11.8.19. *Usos compatibles*

D. 24-3-86
Acuerdo 44
(ver pág. 319)

M. 15-4-93
(ver pág. 359)

Son usos compatibles los que se señalan para cada nivel, en las condiciones siguientes:

1. En el nivel a:

a) Industrial. El uso industrial es admisible en su clase de talleres domésticos y en situaciones de planta baja y plantas inferiores a la baja.

b) Servicios Terciarios. En su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja y plantas inferiores a la baja.

c) Dotacional. Admisible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en su clase de talleres domésticos.

b) Servicios Terciarios: Admisible en su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales. En su clase de comercial y de hospedaje, es uso admisible en régimen de edificio exclusivo. No cabrá la autorización de grandes superficies comerciales.

c) Dotacional: Compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

3. En el nivel c:

a) Industrial: Compatible en su clase de talleres domésticos.

b) Servicios Terciarios: En su clase de oficinas es admisible en categoría de despachos profesionales. En situación de edificio de uso exclusivo se admiten las clases de hospedaje, salas de reunión y comercial, exceptuándose el comercio alimentario y las grandes superficies comerciales. Los edificios de uso exclusivo destinados a servicios terciarios cumplirán las siguientes condiciones:

i) Coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable un (1) metro cuadrado por un (1) metro cuadrado.

ii) Separación a linderos igual o superior a quince (15) metros.

iii) Separación a la alineación exterior igual o superior a quince (15) metros.

iv) Coeficiente máximo de ocupación sobre parcela edificable treinta por ciento (30 %).

Los servicios terciarios cumplirán las restantes condiciones de zona.

CAPITULO 9

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: EDIFICACION EN NUCLEOS INDUSTRIALES

Artículo 11.9.1. *Ambito y características*

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código *9*.

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación industrial entre medianeras o en edificio aislado.

3. Su uso característico es el industrial

SECCION 1.ª

Obras

Artículo 11.9.2. *Obras admisibles*

Son admisibles todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva edificación reguladas en los artículos 2.4.7 a 2.4.9.

SECCION 2.ª

Condiciones de la nueva edificación

Artículo 11.9.3. *Parcela mínima*

No se establece condición de parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 11.9.4. *Condiciones de parcelación*

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:

a) Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
b) Frente mínimo: diez (10) metros.
c) Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 11.9.5. *Separación a linderos*

D. 24-3-86
Acuerdo 6
(ver pág. 309)

1. La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, no podrá ser inferior a tres (3) metros.
2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la ejecución simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto.
d) Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultará inedificable en otro caso y no pueda ser objeto de reparcelación.

3. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse vinculada a un informe previo de los departamentos municipales competentes, que muestre que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio el riesgo evidente de la actividad que, en su momento, se pretenda implantar podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.
4. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación del apartado 1.
5. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

Artículo 11.9.6. *Posición del edificio respecto a la alineación exterior*

1. La nueva edificación podrá situar su línea de fachada en la alineación exterior, o separarse de la misma en función de sus necesidades.
2. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta (250) por doscientos cincuenta (250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

Artículo 11.9.7. *Separación entre edificios*

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el artículo 9.7.18.

Artículo 11.9.8. *Coeficiente de edificabilidad*

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en tres (3) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
2. En el cáiculo de la superficie edificable no se incluirán los espacios obligatorios destinados a carga y descarga, cuando sean cerrados y cubiertos, en la cuantía correspondiente a la dotación mínima obligada exigida en el artículo 10.3.9.

Artículo 11.9.9. *Altura de la edificación*

1. La altura máxima de la edificación será de cinco (5) plantas y veinte (20) metros a la línea de cornisa.
2. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

Artículo 11.9.10. *Medición de la altura*

1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación exterior.
2. En los edificios situados sobre alineación exterior, la medición de la altura se hará:

a) En la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera. Si no existiera acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5 %).

b) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la dimensión de la misma no supera veinte (20) metros. Si sobrepasa esa dimensión, se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los veinte (20) metros. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escaloamientos.

3. En edificios retranqueados respecto a la calle, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de origen y referencia que defina el proyecto, la cual no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

Artículo 11.9.11. *Altura de pisos*
D. 24-3-86
Acuerdo 46
(ver pág. 320)

La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.

Artículo 11.9.12. *Prevención de incendios*

1. En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos, siendo preceptivo informe favorable del departamento municipal competente, que tomará en consideración la actividad a que se destine el edificio.

2. En construcciones medianeras respecto a algún lindero, y aisladas respecto a los restantes, será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos, un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho superior a cinco (5) metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá conectar directamente con la vía pública. El acceso al mismo deberá tener una embocadura de ancho superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, y si dispone de elementos de cerramiento en fachada, deberán ser puertas o cancelas cuya solución constructiva permita su rápida apertura en caso de siniestro.

3. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, el callejón para uso de bomberos fijado en el apartado 2 podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad. En este supuesto, y a efectos de medición de separación a linderos, se entenderá el eje del callejón como linde.

4. En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.

5. Cuando la edificación cuente con un cuerpo de edificación en la alineación exterior destinado a uso de oficinas y naves interiores, si el fondo edificado de dicho cuerpo es inferior o igual a diez (10) metros y la edificación se resuelve entre medianeras, cabrá autorizar que dicho cuerpo se adose a ambas medianeras en planta de pisos, conectándose el paso de bomberos en planta baja con la calle. En este caso la embocadura del paso deberá tener una altura libre mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

6. Sobre los pasos de bomberos podrán recaer huecos de iluminación y ventilación. Asimismo podrán situarse escaleras de incendios con acceso desde ellos.

7. Si existieran plantas bajo rasante en el espacio del paso de bomberos, su estructura deberá concebirse tomando en cuenta las cargas derivadas de los vehículos.

Artículo 11.9.13. *Condiciones estéticas*

1. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros, y las marquesinas, éstas con sujeción a las condiciones del artículo 9.11.17.

2. Medianerías. En construcción entre medianeras, la diferencia de alturas en el plano de contacto entre dos edificios medianeros, no podrá exceder de seis (6) metros, medidos en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano a cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales, trazado desde la línde medianera.

3. Fachadas. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

SECCION 3.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 11.9.14. *Clasificación en niveles*

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos no característicos se distinguen dos niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), respectivamente, con los códigos *a* y *b*.

Artículo 11.9.15. *Usos compatibles*

M. 15-4-93
(ver pág. 359)
AH·31

Son usos compatibles los que se señalan para cada nivel, en las condiciones siguientes:

1. En el nivel a:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que cumpla las siguientes condiciones:

i) Estar adscrita al edificio industrial.
ii) La proporción máxima será de dos (2) viviendas por edificación industrial, con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
iii) Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Servicios terciarios: Es admisible en su clase de oficinas cuando sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie edificable.

c) Dotacional: Admisible en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Residencial: Se admite el uso de vivienda en edificios industriales, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

i) Estar adscrita al edificio industrial.
ii) La proporción máxima será de dos (2) viviendas por edificación industrial, con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

Se admite, asimismo, el uso de vivienda en edificio exclusivo cuando se trate de edificios residenciales existentes, incluidos en el ámbito de la zona y en el supuesto de nueva edificación en vías de borde de núcleos industriales, sujetos al siguiente régimen:

i) En los edificios residenciales existentes podrán realizarse obras en los edificios, y obras de nueva edificación sujetas al régimen contemplado para el nivel d de la zona 4.
ii) La implantación de edificios residenciales sólo podrá realizarse cuando se trate de obras de nueva planta sobre parcelas edificables que den frente a las calles que limitan exteriormente el nucleo industrial. Las parcelas de esquina a calles interiores al núcleo industrial, sólo podrán ocuparse con nueva planta residencial si el frente de parcela correspondiente a la vía del borde tiene una longitud igual o superior a cinco (5) metros, medidos desde la esquina o desde el punto medio del chaflán si existiera. La nueva planta cumplirá las condiciones establecidas para el nivel d de la zona 4.

b) Servicios terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie edificable.

c) Dotacional: Es uso compatible en todas sus clases y en situación de edificio exclusivo.

d) Usos infraestructurales: Compatibles en todas sus clases y en situación de edificio exclusivo.

CAPITULO 10

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 10: EDIFICACION EN POLIGONOS INDUSTRIALES

Artículo 11.10.1. *Ambito y características*

1. Pertenecen a esta zona las áreas señaladas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código *10.*
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de industria en edificio aislado.
3. El uso característico es el industrial.

SECCION 1.ª

Obras

Artículo 11.10.2. *Obras admisibles*

Se admite en el ámbito de la zona todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva edificación reguladas en los artículos 2.4.7 a 2.4.9.

SECCION 2.ª

Condiciones de la nueva edificación

Artículo 11.10.3. *Clasificación en grados*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen dos grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), con los códigos *1.°* y *2.°*, respectivamente.

Artículo 11.10.4. *Parcela mínima*

No se establece superficie mínima de parcela, pudiendo ser edificables aquellas parcelas en las que pueda realizarse construcción cumpliendo las condiciones de la zona.

Artículo 11.10.5. *Condiciones de parcelación*

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de mil (1.000) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

a) Frente mínimo: veinte (20) metros.
b) Forma de la parcela: será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 11.10.6. *Separación a linderos*

D. 24-3-86
Acuerdo 6
(ver pág. 309)

1. La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente será mayor o igual a las siguientes dimensiones:

Grado 1.º: seis (6) metros.
Grado 2.º: cuatro (4) metros.

2. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales, respetando la separación a los restantes, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería. En este caso, el acuerdo debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la ejecución simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con el proyecto conjunto.

3. En los casos de edificación adosada a la medianera, la concesión de licencia sólo podrá hacerse vinculada a un informe previo de los departamentos municipales competentes, del que se deduzca que tanto la actividad a que se destina el edificio, como su solución de diseño y construcción, no suponen incremento del riesgo para los edificios a los que se adosa.
4. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y tratamiento de espacios libres, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes de aplicar ambas.

Artículo 11.10.7. *Posición respecto a la alineación exterior*

El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación exterior de:

Grado 1.º: ocho (8) metros.
Grado 2.º: seis (6) metros.

2. El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta por doscientos cincuenta (250 × 250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

Artículo 11.10.8. *Separación entre edificios*

1. Cuando en una parcela existan varias construcciones aisladas que tengan planos de fachada solapados o enfrentados, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación igual o superior a los siguientes valores:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habituales	H:3 $\geq$ 4,00 m.
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	H:4 $\geq$ 3,00 m.

2. Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de coronación, medida desde la cota de origen y referencia.

Artículo 11.10.9. *Coeficiente de edificabilidad*

1 El coeficiente de edificabilidad neto por parcela edificable se establece en:

Grado 1.º: tres (3) metros cuadrados por cada metro cuadrado.
Grado 2.º: dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado

2. No se considera incluido en el cálculo de la superficie edificable el espacio obligatorio destinado a carga y descarga, que se deducirá en la cuantía de la dotación mínima exigida en el artículo 10.3.9.

Artículo 11.10.10. *Altura de los edificios*

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder los siguientes valores:

Grado 1.º: siete (7) plantas ni veintiocho (28) metros a la línea de cornisa.
Grado 2.º: cinco (5) plantas ni veinte (20) metros a la línea de cornisa.

2. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

Artículo 11.10.11. *Cota de origen y referencia*

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

Artículo 11.10.12. *Altura de pisos*

La altura mínima de pisos se fija en:

Planta baja: cuatro (4) metros.
Plantas de pisos: tres (3) metros.

Artículo 11.10.13. *Condiciones de seguridad frente a fuego*

1. La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de cinco (5) metros de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

Este espacio deberá conectar directamente con la vía pública, a través de una embocadura de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima, que deberá ser de fácil apertura caso de contar con elementos de cierre.

2. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre.

3. La banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje.

3. No será preceptivo que la banda de seguridad circunde completamente la edificación, cuando por su posición y diseño cumpla suficientemente su tarea de permitir la accesibilidad y actuación de los servicios de extinción.

Artículo 11.10.14. *Condiciones estéticas*

1. Medianeras:

En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder

de seis (6) metros medidos en la vertical de la medianera entre las líneas de coronación respectivas.

Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de cuarenta y cinco (45) grados, trazado desde la linde medianera.

2. Protección del arbolado:

a) En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

b) Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

3. Fachadas:

La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

SECCION 3.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 11.10.15. *Usos compatibles*

R. (ver pág. 306)

D. 24-3-86
Acuerdo 46
(ver pág. 320)

D. 13-11-87
(ver pág. 339)

M. 15-4-93
(ver pág. 359)

AH 31

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

a) Residencial: Se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

i) Estar adscrita al edificio industrial.

ii) La proporción máxima será de dos viviendas por industria, con límite de ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

iii) Cumplirán las condiciones establecidas en el Título X, Capítulo 2.

b) Servicios Terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la superficie edificable.

c) Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

d) Usos Infraestructurales: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

CAPITULO 11

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 11: EDIFICACION BAJA SUBURBANA

Artículo 11.11.1. *Ambito y características*

1. Pertenecen a esta Ordenanza las áreas a ella asignadas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo con el código *11*.

2. Su tipología edificatoria responde a la edificación aislada o adosada, destinada a vivienda unifamiliar.

3. Su uso característico es el residencial.

SECCION 1.ª

Obras

Artículo 11.11.2. *Obras admisibles*

Son admisibles las obras en los edificios, de demolición y de nueva edificación, contempladas en los artículos 2.4.7 a 2.4.9

SECCION 2.ª

Condiciones de la nueva edificación

Artículo 11.11.3. *Parcela mínima*

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de admitir, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en el artículo 10.2.4, apartado 1.

Artículo 11.11.4. *Condiciones de la parcela*

A efectos de reparcelaciones y segregaciones de fincas las unidades resultantes, cuando se destinen a usos distintos del dotacional o infraestructural, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de la parcela será igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
b) El frente de la parcela será igual o superior a cinco (5) metros.
c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cinco (5) metros.

Artículo 11.11.5. *Posición del edificio en la parcela*

1. Posición respecto a la alineación exterior:

a) El plano de fachada deberá mantener una separación a la alineación exterior igual o superior a cinco (5) metros.
b) Podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior, cuando cumpla los siguientes supuestos:

i) Deberá estar destinada a uso de garaje, o a usos no residenciales compatibles.
ii) La construcción tendrá una altura máxima de una (1) planta y trescientos cincuenta (350) centímetros de altura de coronación.
iii) El frente del cuerpo de edificación no podrá suponer más del cincuenta por ciento (50 %) de la dimensión del lindero de fachada; ni tener una longitud mayor de cuatro (4) metros.

2. Posición respecto a los linderos:

a) La edificación deberá guardar una separación entre sus planos de fachada y linderos igual o superior a tres (3) metros.
b) Cabrá que la construcción se adose a un lindero, cuando:

i) Exista ya edificación medianera.
ii) Haya acuerdo entre propietarios de las fincas colindantes, inscrito como carga permanente en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, la edificación deberá respetar la separación a los restantes linderos.

Artículo 11.11.6. *Ocupación*

1. No podrá ocuparse por edificación sobre o bajo rasante, una superficie mayor del resultado de aplicar a la de la parcela edificable un coeficiente de ocupación del cuarenta por ciento (40 %).
2. El espacio libre de parcela podrá dedicarse a jardín, aparcamiento en superficie o usos deportivos no cubiertos. Podrá asimismo autorizarse en el mismo la construcción de cobertizos para aperos y herramientas con una ocupación máxima del quince por ciento (15 %) de la superficie del espacio libre, siempre que se trate de construcciones ligeras fácilmente desmontables, cumplan las condiciones de retranqueo y separación a linderos y tengan menos de una planta y trescientos cincuenta (350) centímetros de altura de cornisa.

Artículo 11.11.7. *Altura de la edificación*

La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros a cornisa, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.

Artículo 11.11.8. *Cota de origen y referencia de la planta baja*

La cota de origen y referencia de la planta baja no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

Artículo 11.11.9. *Condiciones de estética*

La composición, materiales, color y diseño de la edificación son libres en el ámbito de esta zona.

SECCION 3.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 11.11.10. *Usos compatibles*

Son usos compatibles los siguientes:

a) Industrial: Admisible en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio exclusivo.
b) Servicios terciarios: Admisible en su clase de comercial categoría de local comercial, y de oficinas en categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja y plantas inferiores a la baja.
c) Dotacional: Admisible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

CAPITULO 12

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES COMERCIALES

Artículo 11.12.1. *Ambito*

Son de aplicación las condiciones que se establecen en este capítulo, en las calles que se relacionan a continuación:

EJES COMERCIALES PERTENECIENTES AL TIPO 1

NOMBRE DE LA CALLE	TRAMO DE LA CALLE	
Bravo Murillo	Conde de Serrallo	Quevedo
Avda. Reina Victoria	Gta. Pte. García Moreno	Gta. Cuatro Caminos
Raimundo Fdez. Villaverde	Gta. Cuatro Caminos	Joaquín Costa
P.° San Francisco de Sales	Pza. Cristo Rey	General Ibáñez Ibero
General Ibáñez Ibero	San Francisco de Sales	Avda. Reina Victoria
Avda. Filipinas	Gta. Guzmán el Bueno	Pza. Juan de Zorilla
Ríos Rosas	Pza. Juan de Zorrilla	P.° de la Castellana
Santa Engracia	Gta. Cuatro Caminos	Pza. Alonso Martínez
Clara del Rey	Padre Xifré	López de Hoyos
López de Hoyos	Príncipe de Vergara	Clara del Rey
Príncipe de Vergara	Francisco Silvela	López de Hoyos
Francisco Silvela	Príncipe de Vergara	Pza. Manuel Becerra
Cartagena	Avda. América	Francisco Silvela
Alcalá	Hermanos García Noblejas	Pta. Alcalá (Pza. de la Independencia)
Isaac Peral	Joaquín M. López	Arcipreste de Hita
Arcipreste de Hita	Isaac Peral	Meléndez Valdés
Princesa	Avda. de la Victoria	Pza. España
San Bernardo	Gta. Quevedo	Gran Vía
Fuencarral	Gta. Quevedo	San Onofre
Luchana	Gta. Bilbao	Pza. Chamberí
Eloy Gonzalo	Gta. Quevedo	Gta. Pintor Sorolla
P.° Eduardo Dato	Pza. Chamberí	Gta. Rubén Darío
Miguel Angel	Gta. Rubén Darío	P.° General Martínez Campos
Almagro	Gta. Rubén Darío	Pza. Alonso Martínez
Alberto Aguilera	Princesa	Gta. Ruiz Jiménez
Carranza	Gta. Ruiz Jiménez	Gta. Bilbao
Sagasta	Gta. Bilbao	Pza. Alonso Martínez
Génova	Pza. Alonso Martínez	Pza. Colón
Felipe V	Pza. Oriente	Arrieta
Arrieta	Felipe V	Pza. Isabel II
Cuesta Santo Domingo	Arrieta	Pza. Santo Domingo
Carlos III	Pza. Oriente	Vergara
Vergara	Carlos III	Pza. Isabel II
Arenal	Pza. Isabel II	Maestro Victoria
Goya	P.° Castellana	Doctor Esquerdo
Serrano	Pza. Independencia	Joaquín Costa
Alfonso XII	Pza. Independencia	P.° Infanta Isabel
Diego de León	Serrano	Francisco Silvela
José Ortega y Gasset	Serrano	Francisco Silvela
Conde de Peñalver	Alcalá	Francisco Silvela
Narváez	Alcalá	Doce de Octubre
O'Donnell	Menéndez Pelayo	Doctor Esquerdo
Ibiza	Menéndez Pelayo	Doctor Esquerdo
Alcalde Sainz de Baranda	Menéndez Pelayo	Doctor Esquerdo

Príncipe de Vergara	Joaquín Costa	Alcalá
Menéndez Pelayo	Alcalá	Pza. Mariano de Cavia
Velázquez	Joaquín Costa	Alcalá
Sepúlveda	Pradales	Costanilla de los Olivos
Bailén	Torija	Pza. S. Francisco
Gran Vía de S. Francisco	Pza. S. Francisco	Gta. Pta. Toledo
Ronda Toledo	Gta. Pta. Toledo	Gta. Embajadores
Ronda de Valencia	Gta. Embajadores	Valencia
Ronda de Atocha	Valencia	Pza. Emperador Carlos V
Mayor	Bailén	Esparteros
Carrera de S. Jerónimo	Pza. Canalejas	Pza. de las Cortes
Atocha	S. Sebastián	Dr. Mata
Toledo	Gta. Pirámides	Pza. Segovia Nueva
S. Millán	Toledo	Duque de Alba
Duque de Alba	S. Millán	Conde Romanones
Ribera de Curtidores	S. Millán	Mira El Sol
P.° de los Olmos	Gta. Pta. Toledo	Pza. Ortega Munilla
P.° de las Acacias	Gta. Pirámides	Gta. Embajadores
Embajadores	Gta. Embajadores	Divino Vallés
Jaime el Conquistador	Embajadores	Divino Vallés
Prolongación Ribera de Curtidores	P.° Acacias	Sta. M.ª de la Cabeza
P.° Infanta Isabel	Alfonso XII	José Anselmo Clavé
P.° Sta. M.ª de la Cabeza	P.° Yeserías	Murcia
Ferrocarril	Gta. Sta. M.ª de la Cabeza	P.° Delicias
Palos de la Frontera	Sta. M.ª de la Cabeza	Gral. Lacy
Gral. Lacy	Méndez Alvaro	Ferrocarril de circunvalación
P.° Reina Cristina	J. Anselmo Clavé	Pza. Mariano de Cavia
Doce de Octubre	Menéndez Pelayo	Antonio Arias
Puerto de Canfranc	Sierra Toledana	Avda. Albufera
Oca	Gta. del Ejército	Matilde Hernández
Ntra. Sra. Valvanera (y prolongación)	Vía Carpetana	Gral. Ricardos
Marcelo Usera	Nicolás Sánchez	Pte. Andalucía
Pto. Pajares	Mtnez. de la Riva	Avda. Albufera
Mtnez. de la Riva	Sta. Julia	Arlabán
Alberto Palacios	Encarnación del Pino	Pza. del Agata

LISTADO DE EJES COMERCIALES PERTENECIENTES AL TIPO 2

NOMBRE DE LA CALLE	TRAMO DE LA CALLE	
Cea Bermúdez	Pza. Cristo Rey	Bravo Murillo
José Abascal	Bravo Murillo	Castellana
M.ª de Molina	P.° Castellana	Francisco Silvela
Francisco Silvela	Avda. América	Pza. Manuel Becerra
Doctor Esquerdo	Pza. Manuel Becerra	Pza. Conde de Casal
P.° Extremadura	Alfonso Cea	Pte. Segovia
Gral. Ricardos	Gta. Marqués de Vadillo	Oca
P.° Quince de Mayo	J. González	Gral. Ricardos
Antonio López	Gta. Marqués de Vadillo	Pte. Andalucía
Avda. del Mediterráneo	Pza. Mariano de Cavia	Pza. Conde de Casal
Avda. Ciudad de Barcelona	Antonio Nebrija	M-30
Avda. de la Albufera	M-30	Avda. Buenos Aires
Avda. de Felipe II	Alcalá	Antonia Mercé

Artículo 11.12.2. *Contenido*

D. 24-3-86
Acuerdo 45 y 46
(ver pág. 320)

D. 22-1-87
Acuerdo 6
(ver pág. 330)

D. 6-5-87
(ver pág. 373)

1. La regulación afecta al régimen de compatibilidad de usos, respecto al uso característico de la zona atravesada por el eje comercial.

2. La regulación es de aplicación a la superficie total de las parcelas que tengan frente a la calle comercial, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente, cuando la regulación de los usos no sea coincidente entre ambas. En parcelas de esquina, el régimen de esta zona es aplicable a la totalidad del edificio.

3. La norma regula la cuantía de la implantación de usos de servicios terciarios. A estos efectos comprende dos tipos de calles comerciales:

Tipo 1:

En las calles pertenecientes a este tipo, son admisibles los usos de servicios terciarios, que podrán llegar a ocupar una superficie edificada, adscrita a la misma o a varias clases de servicios terciarios, igual al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada total del edificio. Cuando esa superficie se aplique en edificación de dos (2) plantas de altura, podrá destinarse a servicios terciarios la totalidad del edificio. El uso de hospedaje se admite además en edificio exclusivo.

Tipo 2:

En las calles pertenecientes a este tipo, se admite el uso de servicios terciarios en el régimen contemplado en el tipo uno (1) y además en situación de edificio exclusivo.

4. El régimen de usos en los Ejes comerciales es de aplicación, tanto en implantaciones de usos resultado de obras de nueva edificación, como en transformaciones de usos en la edificación existente.

CAPITULO 13

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REMODELACION

Artículo 11.13.1. *Ambito*

El ámbito de aplicación de las presentes condiciones lo constituyen las posibles actuaciones futuras de remodelación de polígonos residenciales. Será de aplicación en los siguientes casos:

a) Actuaciones de promoción o gestión pública.

b) Actuaciones promovidas por agentes privados, cuando exista acuerdo entre un mínimo del sesenta por ciento (60 %) de las familias afectadas, sujeto a información pública y citación expresa a los restantes propietarios o inquilinos interesados. Sólo podrán autorizarse previa aprobación de la Consejería de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Artículo 11.13.2. *Grados de la zona*

1. La zona contempla tres grados:

Grado 1.º: Remodelación total de polígonos, cuando la totalidad o más del sesenta por ciento (60 %) de las edificaciones del polígono sean objeto de demolición y nueva construcción.

Grado 2.º: Remodelación parcial, cuando sólo una parte del polígono es objeto de remodelación, siendo su área inferior al cuarenta por ciento (40 %) del conjunto del polígono.

Grado 3.º: Sustitución o ampliación puntual de edificios, cuando la actuación afecte a edificios aislados, que no constituyan un área dentro del polígono. Afecta únicamente a actuaciones de promoción y gestión pública, en polígonos de edificación en bloque abierto o vivienda unifamiliar.

2. Los supuestos de intervenciones mixtas se regularán conjuntamente por las condiciones de los grados anteriores que sean de aplicación.

Artículo 11.13.3. *Desarrollo del Plan General*

1. La remodelación desarrollará las presentes condiciones mediante la figura de planeamiento adecuada en cada caso al tipo de intervención.
2. En el grado 1.° la figura de planeamiento será forzosamente el Plan Especial de Reforma Interior.
3. En grado 2.° podrá optarse, en función de la actuación, por un Plan de Reforma Inferior o por otro tipo de Plan Especial. Con independencia de la figura de planeamiento elegida, deberá tomarse como ámbito de estudio, aunque no necesariamente del Plan, la totalidad del polígono en que se encuentre el área a remodelar.
4. En grado 3.° será preceptiva la redacción, cuando menos, de Estudio de Detalle, que tomará en consideración el entorno en que se sitúa la actuación.
5. En los grados 1.° y 2.° deberá justificarse que los elementos de la red viaria, y los sistemas locales de dotaciones y espacios libres, se imbrican de modo coherente en la estructura prevista por el Plan General y por los Planes que lo desarrollen, para las zonas colindantes al polígono.

SECCION 1.ª

Regulación del grado 1.°

Artículo 11.13.4. *Suelo para dotaciones*

1. Podrán contemplarse cambios en la forma y localización de los suelos calificados por el Plan General con destino a dotaciones o espacios libres de sistema local, sin que en ningún caso sea posible:

a) Reducir la superficie a ellos adscrita, sea total o parcialmente.
b) Alterar el uso pormenorizado de los equipamientos.
c) Plantear localizaciones o forma de parcelas que supongan mermas de la funcionalidad de las previstas en el Plan General, o perjuicio para su accesibilidad, utilización y soleamiento, si se trata de espacios libres.

2. Salvo que el polígono objeto de remodelación cumpla los estándares que en cuanto a dotaciones y espacios libres determina el artículo 13 de la Ley del Suelo y no se reduzca su cuantía, la remodelación deberá contemplar un incremento de los suelos destinados a dichos usos, en el valor máximo que sea factible, cumpliendo los objetivos de la remodelación y las determinaciones de la zona en que se encuentre, a cuyo efecto deberán ser analizadas y ponderadas las distintas alternativas posibles.

Artículo 11.13.5. *Número de viviendas*

No podrá incrementarse el número de viviendas preexistente en el polígono con anterioridad a la remodelación.

Artículo 11.13.6. *Condiciones de volumen*

1. La edificabilidad bruta del polígono existente antes de la remodelación no podrá incrementarse más que en una cuantía bruta de un diez por ciento (10 %) de la edificabilidad inicial, siempre que se justifique que dicho incremento es necesario para el mantenimiento de la población existente.
2. No será computable a efectos de edificabilidad bruta la superficie edificable que el Plan Especial destine a dotaciones públicas.
3. Asimismo, no se considerará incluido en el cálculo de la edificabilidad bruta resultante un cinco por ciento (5 %) de la misma, si ésta se destina a usos de comercio, industria o servicios terciarios de nivel local, a cuyos efectos

deberán concretarse los usos pormenorizados contemplados, y su adecuación a los previstos en el Plan General.

Artículo 11.13.7. *Condiciones para redacción de las ordenanzas del Plan Especial*

El Plan Especial de Reforma Interior podrá optar por una de las siguientes fórmulas:

1. Redactar Ordenanzas propias, cumpliendo las determinaciones de las Normas generales, y de las particulares para el suelo urbano del Plan General.
2. Elegir la regulación de zona del Plan General más acorde con sus objetivos, en cuyo caso podrá variar los parámetros que a continuación se indican, sin alterar los restantes de la misma:

Zona 4. Fondo edificado y altura de la edificación, en este caso con una variación máxima de una planta para cada intervalo de calle.
Zona 5. Altura de la edificación y condición de vivienda exterior.
Zona 8. En grado 3.°, tamaño de parcela.

3. En todo caso, se respetarán las condiciones que establece la legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.
4. Las condiciones de uso, en cuanto a clasificación, régimen de compatibilidad y normas de transformación se atendrán a lo dispuesto en el Plan General para cada zona.

Artículo 11.13.8. *Condiciones de aparcamiento*

En el caso en que por especiales circunstancias de la ordenación, debidamente justificadas, no pueda alcanzarse el estándar de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, ni siquiera recurriendo a construcciones bajo rasante, deberá cumplirse un estándar mínimo de una plaza cada dos (2) viviendas o cada doscientos (200) metros cuadrados de edificación.

SECCION 2.ª

Regulación del grado 2.°

Artículo 11.13.9. *Régimen general*

Si un polígono es objeto de remodelación parcial, no cabrán nuevas actuaciones sobre el mismo en un plazo de diez (10) años desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento con que se inició su remodelación parcial. Se exceptúan los casos de ruina física o patología extremada de las construcciones, en los cuales cabrá actuar por los mecanismos de remodelación total.

Artículo 11.13.10.

Las actuaciones de remodelación parcial están sujetas a los artículos 11.13.4, apartado 1; 11.13.6 y 11.13.7.

Artículo 11.13.11. *Número de viviendas*

1. Cabrá incrementar el número de viviendas existente con anterioridad a la remodelación, en un máximo del cinco por ciento (5 %), siempre que se justifique que ese excedente está ligado al realojamiento permanente o temporal de

personas carentes de vivienda propia y procedentes de otras actuaciones de remodelación.

2. Cuando la actuación contemple la demolición de viviends unifamiliares y su sustitución por colectivas, el número de nuevas viviendas no podrá rebasar el existente.

Artículo 11.13.12. *Condiciones para redacción de Ordenanzas*

1. Sólo podrá optarse por la fórmula que se expone en el número 1 del artículo 11.13.7., cuando la figura de planeamiento que define la remodelación, sea un Plan de Reforma Interior.

2. En los restantes casos se optará forzosamente por aplicar la fórmula que se expresa en el número 2 del artículo 11.13.7., adecuando una de las normas de zona del Plan General, dentro de lo estrictamente necesario, para la consecución del número de viviendas preciso para el realojamiento de las familias afectadas por la remodelación.

SECCION 3.ª

Regulación del grado 3.º

Artículo 11.13.13. *Tipos de obra*

La sustitución puntual de edificios es únicamente posible en caso de ruina física de la construcción existente. Podrán, sin embargo, realizarse obras de reestructuración, acondicionamiento y ampliación de edificios existentes.

Artículo 11.13.14. *Número de viviendas*

No podrá incrementarse el número de viviendas del edificio objeto de sustitución, o sobre el que se actúe.

Artículo 11.13.15. *Condiciones de edificación*

1. Podrá incrementarse la superficie edificada del edificio sustituido, o en que se realicen obras de ampliación, en un máximo del veinte por ciento (20 %).

2. Igualmente podrá disponerse de un diez por ciento (10 %) de la superficie edificada de la construcción preexistente, sin que compute en la superficie edificable del edificio resultante, siempre que se destine a usos de comercio, industria, servicios terciarios o usos dotacionales de carácter local. Esta edificabilidad adicional no podrá utilizarse en obras de acondicionamiento o reestructuración sin ampliación.

3. Las obras de sustitución deberán ocupar la parcela liberada por el edificio derribado, sin rebasar sus límites primitivos.

4. Las obras de ampliación de edificación existente no podrán ocupar espacios libres interbloque de uso público.

5. En todo caso, el correspondiente Estudio de Detalle deberá justificar que la solución propuesta no supone perjuicio en las condiciones de ventilación, soleamiento e iluminación de las Viviendas de Protección Oficial.

6. Las viviendas y locales que se proyecten cumplirán la legislación de las Viviendas de Protección Oficial.

7. En operaciones de sustitución, la nueva construcción cumplirá los estándares de aparcamiento de las Normas del Plan General.

CAPITULO 14

CONDICIONES PARTICULARES DE AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

Artículo 11.14.1. *Regulación de las Areas de Planeamiento Diferenciado*

1. Las Areas de Planeamiento Diferenciado, que se relacionan en el artículo 11.0.5, se regulan mediante las Condiciones Generales de Edificación y Usos, y Condiciones Particulares, contenidas para cada una de ellas en el fichero de Areas de Planeamiento Diferenciado.

2. Constituyen las condiciones generales de edificación de las Areas de Planeamiento Difenciado:

a) Las determinaciones del Título IX, salvo aquellos artículos que se enumeran a continuación que no son de aplicación en esta zona.

Capítulo 1, Determinaciones Generales.
Artículo 9.1.3. Clases de condiciones.

Capítulo 3, Condiciones de Posición del edificio en la parcela.
Artículo 9.3.5. Referencias altimétricas del terreno.
Artículo 9.3.6. Referencias de la edificacion.

Capítulo 4, Condiciones de ocupacion de la parcela por edificación.
Artículo 9.4.1. Definición.
Artículo 9.4.2. Aplicación.
Artículo 9.4.3. Ocupación o superficie ocupada.
Artículo 9 4 4. Superficie ocupable.
Artículo 9.4.5. Coeficiente de ocupación.
Artículo 9.4.6. Superficie libre de parcela.

Capítulo 5, Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
Artículo 9.5.1. Definición.
Artículo 9.5.2. Aplicación.
Artículo 9.5.3. Superficie edificada por planta.
Artículo 9.5.4 Superficie edificada total.
Artículo 9.5.5. Superficie útil.
Artículo 9.5 6. Superficie edificable.
Artículo 9.5.7. Coeficiente de edificabilidad.

Capítulo 6, Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 9.6.4. Altura del edificio.
Artículo 9.6.5. Cota de origen y referencia.
Artículo 9 6.12. Altura de piso
Artículo 9.6.13. Altura libre de piso.
Artículo 9.6.14. Cota de planta de piso.
Artículo 9.6.15. Planta.

Capítulo 7, Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
Artículo 9.7.15. Patio.
Artículo 9.7.16. Anchura de patios.
Artículo 9.7.17. Medición de la altura en patios
Artículo 9.7.18. Dimensión de los patios de parcela cerrados.
Artículo 9.7.19. Dimensión de los patios ingleses.
Artículo 9.7.21. Acceso a patios.
Artículo 9.7.23. Patios mancomunados.

b) Parte de las condiciones generales de edificación contenidas en las Ordenanzas Municipales de 1972 y sus modificaciones posteriores, que el Plan General considera subsistentes exclusivamente en el ámbito de esta zona. Los artículos de las citadas Ordenanzas que se mantienen en vigor se recogen a continuación:

Artículo 94 bis. *Parcela bruta.* Es la parte de solar delimitada por la alineación o alineaciones exteriores y los linderos de parcela interiores a la manzana.

Artículo 96. *Rasantes oficiales.* Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

Artículo 97. *Rasantes actuales.* Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 98. *Línea de la edificación.* Es la que delimita la superficie ocupada.

Artículo 99. *Altura de la edificación.* Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 100. *Altura de pisos.* Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 101. *Altura libre de pisos.* Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 102. *Superficie ocupada.* Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal del contorno de toda la construcción, incluso la subterránea, cuerpos volados cerrados.

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas condiciones generales de edificación, excluidos de la superficie ocupada.

Artículo 103. *Superficie edificada.* Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Artículo 104. *Superficie máxima construible.* Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

Artículo 105. *Superficie total edificada.* Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Artículo 106. *Espacio libre.* Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Artículo 107. *Patio de manzana.* Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

Artículo 108. *Patio de parcela.* Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Artículo 109. *Patio inglés.* Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Artículo 111. *Planta baja.* Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

Artículo 112. *Portal.* Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

Artículo 113. *Sótanos y semisótanos.* 1. Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de

su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

3. Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sotano la faja de diez (10) metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.

Artículo 114. *Edificio exento.* Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Artículo 119. *Disposiciones genéricas.* 1. Estas condiciones 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.

2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas condiciones generales de edificación.

3. En las zonas cuyas condiciones particulares fijen retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos y aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su plantación y conservación será a cargo de los propietarios.

Artículo 121. *Alturas en función del ancho de la calle.* 1. El ancho se tomará en la perpendicular a la alineación de la parcela, en el punto medio de su línea de fachada. No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías, sino que su latitud se limitará por la línea que enlace las alineaciones del otro lado de la calle. Tampoco se computará el aumento del ancho por los retranqueos, aunque éstos fueren obligatorios. Tomarán la consideración de plaza y se regirán por las prescripciones que para éstas se establecen, los ensanchamientos de las vías que no afecten a la totalidad de una manzana ni se mantengan en una longitud superior a los cien (100) metros.

2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los veinte (20) metros. Si sobrepasara, se tomarán a los diez (10) metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción de forma que en cada escalón se cumpla lo establecido en este párrafo.

3. En el número de plantas se incluirán los sótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio tales como: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores cuartos de basuras, de contadores y centros de transformación. Cuando el paramento inferior del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a uno con noventa (1,90) metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirán también cualesquiera que sea su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanas o con soportales.

4. En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones. Cuando no exista alineación interior, se podrá continuar con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho como si existiera tal alineación, con un fondo de quince (15) metros. A partir de este fondo habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratar como fachada los paramentos que queden al descubierto. En aquellos casos en que la aplicación de esta condición dé lugar a soluciones no constructivas se puede admitir la edificación con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho en otra forma, sin que se sobrepase el volumen conseguido con la aplicación estricta de esta condición.

5. En las casas con fachadas opuestas a calles de diferente ancho, se tomará por cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

6. En las casas con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya.

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

Artículo 123. *Alturas en edificación abierta y unifamiliar.* La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

Artículo 124. *En patios de parcela.* En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de planta baja, o el del semisótano si en éste pudieran existir piezas habitables con ventilación natural a dicho patio, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiere.

Artículo 126. *Paramentos al descubierto.* Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que tengan el mismo aspecto y calidad que las fachadas.

Artículo 127. *Sótanos y semisótanos.* 1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos (2) metros.
3. El plano del pavimento, en cualquier punto, del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de diez (10) metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten tres plantas, o bien cuatro, cuando tres de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y, en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilice para almacenamiento o usos peligrosos.

Artículo 128. *Entreplantas.* 1. Se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas. La entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie del local al que esté vinculada.
2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a dos con veinte (2,20) metros. En el 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.
3. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolla, a excepción de la que pudiera construirse en los cinco primeros metros, en el acceso al garaje-aparcamiento.

Artículo 129. *Edificabilidad.* 1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por la absoluta, en cifra total de metros cúbicos o de metros cuadrados edificados —suma de todas las plantas— o por la relativa, en metros cúbicos o en metros cuadrados edificados —suma de todas las plantas— por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.
2. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados y entreplantas, los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a instalaciones para el servicio exclusivo del edificio tales como: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores y centros de transformación. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a la altura igual o superior a uno con noventa (1,90) metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso.
3. Tampoco serán computables los soportales y la parte diáfana de la edificación a la rasante del terreno en contacto con las fachadas exteriores, libre el acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura, que se regulan en el artículo 9.6.11 del Título IX del Plan General de 1984.

4. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la definición en el artículo 9.2.11 del Título IX del Plan General de 1984.

5. En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.

6. La edificabilidad bruta de unidad vecinal, barrio, distrito o Plan Parcial se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a cada una de estas unidades.

Artículo 130. *Patios de manzana.* 1. En aquellas manzanas de edificación cerrada que no tuviesen fijadas las alineaciones interiores habrán de señalarse, previa la tramitación del Plan correspondiente, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) El fondo de la parcela edificable será inferior a treinta (30) metros.

b) La forma de la planta del patio de manzana será tal que permita trazar en su interior una circunferencia con un diámetro mínimo igual a la altura máxima que, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, pueda edificarse en cualquiera de las parcelas recayentes a este patio de manzana.

2. En cada parcela cuya manzana no tenga fijada alineación interior ni pueda señalarse con las condiciones anteriores, dejando fondos edificables superiores a quince (15) metros, se dejará al fondo del patio que ocupe todo el ancho de la parcela y que cumpla las prescripciones que para los patios de parcela se establecen. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará, al menos, un patio con una superficie equivalente al ancho de la parcela por seis metros de fondo mínimo. En las parcelas de esquina a dos calles se dejará en el fondo y contiguo a las parcelas colindantes un patio que cumpla las prescripciones que para patios de parcela establecen estas Ordenanzas.

3. En los patios de manzana no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a garajes-aparcamientos, con cubierta que permita, al menos, en un 60 por ciento de su superficie una capa de tierra para ajardinamiento, de cero con ochenta (0,80) metros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoye en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con el vértice en el punto más bajo de dicho perímetro. No se permitirá en estos casos garajes-aparcamientos más que la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 131. *Patios de parcela.* lasificación: Se dividen en dos grupos:

a) Patios cerrados.
b) Patios abiertos.

Artículo 133. *Patios abiertos.* 1. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de nueve metros y su fondo no será superior a la vez y media su ancho. En casas cuyas alturas no excedan de cinco plantas podrá reducirse este ancho a seis metros.

2. Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de nueve metros y un fondo no superior a tres veces su ancho.

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

4. Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres (3) metros.

Artículo 135. *Cubiertas en patios de parcela.* No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Artículo 141. *Entrantes, salientes y vuelos.*

1. No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes máximos se establecen en las normas

particulares. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los vuelos y la subterránea, aunque se destine a aparcamientos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

2. 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 Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

3. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere.

4. No se permiten vuelos en patios de manzana, a excepción de balcones abiertos.

Artículo 142. *Balcones y miradores acristalados en edificación cerrada.* 1. El saliente máximo, contado a partir del paramento de fachada correspondiente a la alineación exterior, será:

ANCHO DE LA CALLE (metros)	SALIENTE (metros)
De 6 a menos de 9	0,45
De 9 a menos de 14	0,75
De 14 en adelante	1,05

2. La suma de la longitud en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la línea de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior de cero con sesenta (0,60) metros.

3. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de tres con sesenta (3,60) metros.

Artículo 143. *Cornisas y aleros.* En edificación cerrada, el saliente máximo, contado a partir del paramento de fachada será de cero con cincuenta (0,50) metros en calles de menos de nueve (9) metros de ancho; de cero con ochenta (0,80) metros en calles comprendidas entre nueve (9) y menos de quince (15) metros de ancho, y uno con veinticinco (1,25) metros en calles de quince (15) metros en adelante.

c) Cuando en el texto de artículos contenidos en las Ordenanzas Municipales de 1972 y sus modificaciones posteriores se emplee el concepto *vía arterial* debe entenderse que hace referencia a las vías caracterizadas como autopista o autovía, en el plano de Clasificación del Viario de la serie de Planos de Estructura (EST).

3. Las condiciones a que han de sujetarse las distintas actividades para poder ser desarrolladas en los lugares indicados en cada Area de Planeamiento Diferenciado serán las contenidas en el Título X de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada una de ellas.

CAPITULO 15

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR

SECCION 1.ª

Disposiciones generales

Artículo 11.15.1. *Definición*

Las áreas remitidas a planeamiento ulterior en el suelo urbano son aquéllas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier otra

acción urbanística, de ser desarrollado mediante alguno de los instrumentos previstos en el título segundo de estas normas.

Artículo 11.15.2. *Delimitacion*

Las áreas remitidas a planeamiento ulterior son las que figuran en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS), con los códigos: *PR, PT* y *ED.*

Artículo 11.15.3. *Desarrollo*

Se desarrollarán mediante los siguientes instrumentos:

a) Mediante Planes Especiales de Reforma Interior, las áreas que figuran en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código *PR.*

b) Mediante Planes Especiales de tema específico las áreas que figuran en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código *PT.*

c) Mediante Estudio de Detalle las áreas que figuran en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código *ED.*

Artículo 11.15.4. *Condiciones de los instrumentos de desarrollo*

1. Los instrumentos para el desarrollo de las áreas remitidas a planeamiento ulterior satisfarán las siguientes condiciones:

a) Los Planes Especiales de Reforma Interior tendrán el contenido que señala el artículo 2.2.9, con los documentos que, en función de sus objetivos le fueren apropiados de los que se señalan para los Planes parciales en la sección 2.ª del Título VI.

b) Los Planes Especiales de tema específico tendrán el contenido que para ellos señala el artículo 2.2.9, conteniendo los documentos que, en función de sus objetivos le fueran apropiados de los que se señalan para los Planes Parciales en la sección 2.ª del título sexto.

c) Los Estudios de Detalle tendrán el contenido que para ellos señalan los artículos 2.2.11 y 6.2.22, el contenido los documentos que, para ellos, señala la sección 3.ª del título VI.

2. Sus determinaciones se ajustarán a las condiciones que se señalan en la ficha particular de cada una de las áreas.

SECCION 2.ª

Condiciones

Artículo 11.15.5. *Remisión a las fichas particulares*

1. Cada una de las áreas remitidas a planeamiento ulterior, que se relacionan en el artículo 11.0.5, tiene sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente, contenidas en el volumen 2 de estas Normas.

2. Su urbanización y edificación estarán a lo que se dispone en estas Normas en sus Títulos IX y X.

Artículo 11.15.6. *Alcance de las determinaciones particulares*

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instru-

mento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor que el cinco por ciento (5 %) de la comprendida en la delimitación. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales, a parques y jardines o circulación.

b) Iniciativa del planeamiento: en las zonas en que se señala iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la zona. En este caso deberán presentar un avance de la figura de planeamiento en el que se exprese el modo previsto para cumplimentar objetivos y plazos. En las que se señala iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.

c) Prioridad del planeamiento: la asignación del cuatrienio y año tendrá carácter de recomendación preferente. No obstante, podrá ser alterada si las condiciones del proceso de desarrollo urbano aconsejaren modificar el momento de su planeamiento.

d) Aprovechamiento: la superficie edificable asignada a cada zona se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterado en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona, tanto en su cuantía total como en distribución entre los diferentes usos. La mencionada superficie edificable se entenderá como incremento respecto a la que corresponde a los edificios que se declaren subsistentes, bien en las delimitaciones particulares de las fichas del Plan General, o, en su caso, en las del planeamiento que lo desarrolle. La superficie edificable correspondiente a los usos dotacionales públicos, no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.

e) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito y se integrarán necesariamente en los polígonos o unidades de actuación que se establezcan para la ejecución del área a desarrollar.

f) Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones no vinculantes, salvo indicación expresa, pueden variar siempre que esté debidamente justificado en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

g) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones de Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustes en la forma; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

El Ayuntamiento de Madrid, en los plazos que en cada caso se señalan, todos ellos a contar desde la entrada en vigor del Plan General, aprobará las Ordenanzas Especiales siguientes:

1. Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en los artículos 2.5.5 de estas Normas y cuyo contenido se indica en los artículos 2.4.2, 2.4.10, 2.4.11, 2.5.15, 2.5.19, 2.5.21 y 2.5.23 en el plazo de un año.
2. Ordenanza reguladora de la Cédula Urbanística prevista en el artículo 2.6.5, en el plazo de seis meses.
3. Ordenanza reguladora del Procedimiento de Declaración de Ruina, con el fin de desarrollar y complementar la regulación contenida en el Capítulo 5 del Título III, en el plazo de seis meses.
4. Ordenanza sobre Condiciones Técnicas de Conservación de Edificios Urbanizaciones y Solares, en desarrollo y complemento de lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título III, en el plazo de un año.
5. Ordenanza sobre Control de los Niveles de Impacto Ambiental de la Industria y otras Actividades, con los siguientes fines: precisión de los distintos índices de impacto contenidos en el Capítulo 10 del Título IX, individualizándolos en lo necesario en razón de reglas de compatibilidad de usos, y acotación de los límites de concentración de personas y vehículos señalados en el artículo 10.1.6.

Esta Ordenanza se unificará y sustituirá a las disposiciones municipales en la materia, en el plazo de dos años.

6. Ordenanza Reguladora de la dotación de garaje-aparcamiento en desarrollo de lo establecido en la Sección 6.ª del Capítulo 8 del Título IX sobre exención de la obligación de aparcamiento de los edificios, y en el Título X en cuanto a número de plazas obligadas por usos, en el plazo de dos años.
7. Ordenanza sobre Condiciones Higiénicas Mínimas para Obras de Acondicionamiento en los Edificios. Deberán ajustarse las condiciones generales de higiene contenidas en los Títulos IX y X para su adaptación a las intervenciones de acondicionamiento definidos en el Capítulo 4 del Título II, en el plazo de seis meses.
8. Pliego General de Condiciones Económico-Administrativas de las Obras de Urbanización y Pliego de Condiciones Técnicas para cada uno de los grupos o clases de las mismas, previstos en el artículo 2.4.4, en el plazo de dos años.
9. Ordenanza sobre Conservación y Uso de Espacios Libres, en desarrollo de lo dispuesto en las presentes Normas y en especial de los artículos 3.3.4, 3.4.9 y siguientes, en el plazo de seis meses.

Segunda

En el transcurso de un año a partir de la entrada en vigor del Plan, se elaborará un estudio sobre el estado del Catálogo de Protección, analizando su

contenido, señalando sus posibles insuficiencias o desajustes con la realidad y verificando la adecuación de los tipos de obras admitidos en los distintos niveles de protección. A la vista de los resultados del estudio y de sus conclusiones y propuestas, el Ayuntamiento, dentro de los seis meses siguientes, resolverá sobre la oportunidad de rectificar el Catálogo y, en su caso, readaptar en lo necesario las determinaciones de estas normas relativas a los tipos de obras.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Las Bases de Actuación en el Anillo Verde aprobadas por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid, en sesión celebrada el 8 de mayo de 1980, las normas contenidas en el Real Decreto 1456/83, de 27 de abril, y las específicas determinaciones del presente Plan General, constituyen a todos los efectos, en las áreas identificadas como PAU 12 y PAU 14 en los planos de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) y de Régimen y Gestión del Suelo (RGS), las determinaciones precisas conforme a la Ley del Suelo, sus Reglamentos de Planeamiento y Gestión y el presente Plan General, para su ordenación y urbanización como terrenos incluidos en el suelo urbanizable no programado. En desarrollo de dichas determinaciones se redactarán y aprobarán, en su caso, los correspondientes Planes Parciales y Especiales que proceden.

Segunda

D. 22-1-87
Acuerdo 15 y 16
(ver pág. 333)

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas Especiales referidas en la Disposición Adicional 1.ª, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido del Plan General y, en particular, a las presentes Normas.

Tercera

Los instrumentos de ejecución del planeamiento anterior del municipio de Madrid que a la entrada en vigor del presente Plan estuvieran definitivamente aprobados o en trámite de aprobación, y cuya subsistencia no contradiga o altere las determinaciones de gestión contenidas en el Plan General, podrán ser expresamente asumidos o continuada su tramitación previa declaración expresa del Ayuntamiento a instancia de las entidades o particulares interesados en la que se acreditará la concurrencia de las circunstancias expresadas.

Cuarta

Las declaraciones de ruina acordadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que afecten a un inmueble catalogado como de interés histórico artístico, no habilitan su demolición y podrán ser revisadas, con arreglo a lo dispuesto en el presente Plan, a solicitud de parte interesada.

Quinta

La delimitación de unidades de actuación a que se refiere el artículo 7.2.2 de las presentes normas se realizará de oficio en un plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan o con anterioridad si así lo

solicitan los particulares interesados. Del mismo modo, en el plazo de un año a contar del mismo momento deberán estar delimitadas la totalidad de las unidades de actuación a que se refiere el artículo 7.2.4, sin perjuicio de la anticipada delimitación de aquellas que exigiesen las actuaciones de nueva planta o sustitución que en el entretanto promuevan los particulares.

Sexta

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan no impedirán a los edificios en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento que vinculara la edificación a un uso determinado, la instalación de este uso, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título II (artículo 11.0.2).

ANEXO I

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

A.O. 26

CUADRO I. EDIFICABILIDADES DE LOS DISTINTOS USOS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL PRIMER CUATRIENIO

SECTOR	S_i	USOS EN REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL					USOS EN REGIMEN DE VIVIENDA LIBRE							E_i	e_i
		Vivienda		Garaje	Anexos	Locales comerciales	Vivienda			Garaje	Locales comerc.	Terciario oficinas	Industria		
		Colectiva	Unifamiliar adosada				Colectiva	Unifamiliar adosada	Unifamiliar aislada						
1	586.167	294.000	—	35.000	—	127.000	81.900	10.500	—	21.000	2.800	14.000	7.000	478.900	0,8170
2	204.300	81.900	40.950	19.500	3.900	3.510	16.900	—	—	39.000	390	26.000	2.600	176.150	0,8622
3	124.676	66.150	—	7.875	—	1.890	9.100	—	—	2.100	210	1.400	1.400	90.125	0,7229
4	428.280	119.700	79.800	47.500	7.600	7.600	16.800	12.000	—	5.000	480	8.000	6.600	311.080	0,7263
5	169.160	—	—	—	—	—	—	—	7.500	1.250	1.100	—	93.750	103.600	0,6124
6	465.600	267.750	15.750	36.125	1.500	10.100	37.500	—	—	10.500	900	12.000	9.500	401.625	0,8626
7	578.500	273.000	42.000	42.500	4.000	13.500	50.000	—	—	13.750	1.600	15.000	10.500	465.850	0,8053
8	213.600	130.935	—	15.588	—	3.471	17.940	—	—	4.950	800	6.000	5.400	185.084	0,8665
9	157.000	89.250	—	10.625	—	5.700	—	—	—	—	—	—	—	105.575	0,6725
10	480.775	157.500	31.500	37.500	3.000	35.400	26.000	—	—	8.750	600	15.000	4.000	319.250	0,6640
11	415.351	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.200	—	270.533	274.733	0,6614
12	553.523	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5.535	—	550.000	555.535	1,0036
13	98.600	69.300	—	8.250	—	1.320	—	—	—	—	—	1.320	1.320	81.510	0,8267
14	203.600	106.050	18.690	17.575	1.780	5.564	17.160	—	—	3.330	396	2.640	5.320	178.505	0,8767
15	158.640	105.000	—	12.500	—	3.000	—	—	—	—	—	2.000	2.000	124.500	0,7848
16	196.900	25.000	57.750	18.125	5.500	6.600	—	—	—	3.000	—	12.000	1.600	129.575	0,6851
17	52.000	3.150	17.850	5.000	—	600	—	—	—	—	—	400	—	27.000	0,5192
18	175.060	—	25200	6.000	2.400	600	—	64.800	—	9.150	1.080	1.200	—	110.430	0,6308
19	278.900	—	80.456	19.800	7.120	1.425	10.400	—	—	2.000	160	2.500	1.600	125.461	0,4498
20	59.020	—	—	—	—	—	—	21.875	—	3.175	250	250	—	25.550	0,4329
21	662.400	198.450	132.300	55.125	12.600	15.100	31.500	15.750	—	14.000	1.400	16.000	9.000	501.225	0,7567
22	433.900	147.000	42.000	27.000	3.600	7.200	12.000	—	18.000	5.000	800	4.000	4.000	270.600	0,6236
TOTAL	6.695.952	2.134.135	584.246	421.588	53.000	135.280	327.200	124.925	25.500	110.855	22.701	116.310	986.123	5.041.863	0,7530

A.O. 26

CUADRO II. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DE VALOR DE LOS DISTINTOS USOS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL PRIMER CUATRIENIO (COEFICIENTE β_{ji})

SECTOR	S_i	USOS EN REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL					USOS EN REGIMEN DE VIVIENDA LIBRE						
		Vivienda		Garaje	Anexos	Locales comerciales	Vivienda			Garaje	Locales comerc.	Terciario oficinas	Industria
		Colectiva	Unifamiliar adosada				Colectiva	Unifamiliar adosada	Unifamiliar aislada				
1	586.167	1,00	1,00	0,60	0,60	1,30	1,40	1,60	1,80	0,90	1,50	1,40	0,90
2	204.300	1,00	1,00	0,60	0,60	1,20	1,20	1,50	1,60	0,80	1,40	1,40	0,90
3	124.676	1,00	1,00	0,60	0,60	1,20	1,20	1,50	1,60	0,80	1,40	1,40	0,90
4	428.280	1,00	1,00	0,60	0,60	1,30	1,50	1,60	1,80	0,90	1,50	1,40	1,00
5	169.160	—	—	—	—	—	—	1,60	1,60	0,90	1,50	1,40	1,20
6	465.600	1,00	1,00	0,60	0,60	1,30	1,20	1,50	1,70	0,80	1,50	1,30	0,80
7	578.500	1,00	1,00	0,60	0,60	1,30	1,20	1,50	1,70	0,80	1,50	1,30	0,80
8	213.600	1,00	1,00	0,60	0,60	1,30	1,30	1,50	1,70	0,80	1,40	1,20	0,80
9	157.000	1,00	1,00	0,60	0,60	1,10	1,20	1,40	1,60	0,80	1,40	1,10	0,80
10	480.775	1,00	1,00	0,60	0,60	1,10	1,30	1,50	1,70	0,80	1,40	1,10	0,80
11	415.351	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,10	—	0,70
12	553.523	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,10	—	0,70
13	98.600	1,00	1,00	0,60	0,60	1,20	1,20	1,40	1,60	0,80	1,40	1,20	0,80
14	203.600	1,00	1,00	0,60	0,60	1,30	1,40	1,50	1,70	0,80	1,40	1,40	0,90
15	158.640	1,00	1,00	0,60	0,60	1,30	1,40	1,50	1,70	0,80	1,40	1,40	0,90
16	196.900	1,00	1,00	0,60	0,60	1,50	1,50	2,00	2,20	1,00	1,80	1,50	1,00
17	52.000	1,00	1,00	0,60	0,60	1,50	1,50	2,00	2,20	1,00	1,80	1,50	1,00
18	175.060	—	1,00	0,60	0,60	1,50	—	2,00	2,20	1,00	1,80	1,50	1,00
19	278.900	1,00	1,00	0,60	0,60	1,50	1,50	2,00	2,20	1,00	1,80	1,50	0,90
20	59.020	—	—	—	—	—	—	2,00	2,20	1,00	1,80	1,80	—
21	662.400	1,00	1,00	0,60	0,60	1,40	1,40	1,70	1,90	0,90	1,50	1,50	0,90
22	433.900	1,00	1,00	0,60	0,60	1,30	1,30	1,80	2,00	0,80	1,40	1,40	0,90

A·O·26 **CUADRO III. APROVECHAMIENTO DE LOS DISTINTOS USOS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL PRIMER CUATRIENIO**

SECTOR	S_i	USOS EN REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL					USOS EN REGIMEN DE VIVIENDA LIBRE							A_i	a_i
		Vivienda		Garaje	Anexos	Locales comerciales	Vivienda			Garaje	Locales comerc.	Terciario oficinas	Industria		
		Colectiva	Unifamiliar adosada				Colectiva	Unifamiliar adosada	Unifamiliar aislada						
1	586.167	294.000	—	21.000	—	16.510	114.660	16.800	—	18.900		19.600	6.300	511.970	0.8734
2	204.300	81.900	40.950	117.000	2.340	4.212	20.280	—	—	3.120	546	3.640	2.340	171.028	0.8371
3	124.676	66.150	—	4.725	—	2.268	10.920	—	—	1.680	294	1.960	1.260	89.257	0.7159
4	428.280	119.700	79.800	28.500	4.560	9.880	25.200	19.200	—	4.500	720	11.200	6.600	309.860	0.7235
5	169.160	—	—	—	—	—	—	—	12.000	1 125	1.650	—	112.500	127.275	0.7524
6	465.600	267.750	15.750	21.675	900	13.130	45.000	—	—	8.400	1.350	15.600	7.600	397 155	0.8530
7	578.500	273.000	42.000	25.500	2.400	17.550	60.000	—	—	11.000	2.400	19.500	8.400	461.750	0.7982
8	213.600	130.935	—	9.353	—	4.512	23.322	—	—	3.960	1 120	7.200	4.320	184.722	0.8648
9	157.000	89.250	—	6.375	—	6.270	—	—	—	—	—	—	—	101.895	0.6490
10	480.775	157.500	31.500	22.500	1.800	38.940	33.800	—	—	7.000	840	16.500	3.200	313.580	0.6522
11	415.351	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.620	—	189.373	193.993	0.4671
12	553.523	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6.089	—	385.000	391.089	0.7065
13	98.600	69.300	—	4.950	—	1.584	—	—	—	—	—	1.584	1.056	78.474	0.7959
14	203.600	106.050	18.690	10.545	1.068	7.233	24.024	—	—	2.664	554	3.696	4.788	179.313	0.8807
15	158.640	105.000	—	7.500	—	3.900	—	—	—	—	—	2.800	1.800	121.000	0.7627
16	196.900	25.000	57.750	10.875	3.300	9.900	—	—	—	3.000	—	18.000	1.600	129.425	0.6573
17	52.000	3.150	17.850	3.000	—	900	—	—	—	—	—	600	—	25.500	0.4904
18	175.060	—	25.200	3.600	1.440	900	—	129.600	—	9.150	1.944	1.800	—	173.634	0.9919
19	278.900	—	80.456	11.880	4.272	2.138	15.600	—	—	2.000	288	3.750	1 440	121.824	0.4368
20	59.020	—	—	—	—	—	—	43.750	—	3.175	450	450	—	47.825	0.8103
21	662.400	198.450	132.300	33.075	7.560	21.140	44.100	26.775	—	12.600	2.100	24.000	8.100	510.200	0.7702
22	433.900	147.000	42.000	16.200	2.160	9.360	15.600	—	36.000	4.000	1 120	5.600	3.600	282.640	0.6514
TOTAL	**6.695.952**	**2.134.135**	**584.246**	**252.953**	**31.800**	**170.327**	**432.506**	**236.125**	**48.000**	**96.274**	**30.285**	**157.480**	**749.277**	**4.923.408**	**0.7353**

A·O·26 **CUADRO IV. COSTOS DE URBANIZACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL PRIMER CUATRIENIO**

Sector	S_i	Costes unitarios obras de urbanización. (Arts. 59 y 61 R. Gestión)	Otros costes urbanización. (Art. 60 R. Gestión)	Coste total unitario urbanizacion ptas/m^2 u_i	Costes totales de urbanizacion (ptas.) U_i
1	586.167	3.000	—	3.000	1.758.501.000
2	204.300	2.000	1.350	3.350	684.405.000
3	124.676	2.175	225	2.400	299.222.400
4	428.280	2.975	225	3.200	1.370.496.000
5	169.160	2.100	—	2.100	355.236.000
6	465.600	3.250	250	3.500	1.629.600.000
7	578.500	3.250	650	3.900	2.256.150.000
8	213.600	3.050	—	3.050	651.480.000
9	157.000	2.150	850	3.000	471.000.000
10	480.775	2.400	100	2.500	1.201.937.500
11	415.351	1 450	—	1 450	602.258.950
12	553.523	1 450	—	1 450	802.608.350
13	98.600	2.800	100	2.900	285.940.000
14	203.600	2.975	—	2.975	605.710.000
15	158.640	2.750	—	2.170	436.260.000
16	196.900	2.000	—	2.000	393.800.000
17	52.000	1.650	—	1.650	85.800.000
18	175.060	1.900	—	1.900	332.614.000
19	278.900	1.600	—	1.600	446.240.000
20	59.020	1.700	—	1.700	110.334.000
21	662.400	2.600	900	3.500	2.318.400.000
22	433.900	1.950	—	1.950	846.105.000
TOTAL	**6.695.952**				**17.934.098.200**

A.O.26 **CUADRO V. EXCESOS DE CADA SECTOR Y SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES A ADSCRIBIR EN CADA UNO DE LOS SECTORES DEL SUELO PROGRAMADO EN EL PRIMER CUATRIENIO**

SECTOR	S_i	u_i	A_i	a_i	p_i	α_i	SG_i	a_i'	a_i''	p_i'	p_i''	A_i'	A_i''	$\Delta A_i'$	$\Delta A_i''$
1	586.167	3.000,00	511.970	0,8734	3.498,24	1,3008	762.498	0,3796	0,3416	1.520,43	1.237,92	222.515	200.263	289.455	260.510
2	204.300	3.350,00	171.028	0,8371	2.878,32	1,0450	213.496	0,4094	0,3684	1.407,49	1.102,84	83.630	75.267	87.398	78.658
3	124.676	2.400,00	89.257	0,7159	2.926,37	0,9058	112.933	0,3756	0,3381	1.535,50	1.255,93	46.833	42.150	42.424	38.181
4	428.280	3.200,00	309.860	0,7235	2.182,77	0,6645	284.583	0,4347	0,3912	1.311,38	987,93	186.156	167.541	123.704	111.333
5	169.160	2.100,00	127.275	0,7524	3.497,78	1,1455	193.773	0,3507	0,3156	1.630,29	1.369,35	59.321	53.389	67.954	61.159
6	465.600	3.500,00	397.155	0,8530	2.846,25	1,0545	490.975	0,4152	0,3737	1.385,37	1.076,45	193.308	173.977	203.847	183.462
7	578.500	3.900,00	461.750	0,7982	2.038,46	0,7115	411.609	0,4664	0,4197	1.191,03	844,03	269.789	242.810	191.961	172.765
8	213.600	3.050,00	184.722	0,8648	3.384,11	1,2512	267.263	0,3841	0,3457	1.503,23	1.217,34	82.052	73.847	102.670	92.403
9	157.000	3.000,00	101.895	0,6490	1.828,63	0,4494	70.561	0,4478	0,4030	1.261,62	928,39	70.298	63.268	31.597	28.437
10	480.775	2.500,00	313.580	0,6522	2.352,59	0,6305	303.109	0,4000	0,3600	1.442,90	1.145,16	192.320	173.088	121.260	109.134
11	415.351	1.450,00	193.993	0,4671	2.024,85	0,2824	117.295	0,3642	0,3228	1.578,96	1.307,92	151.267	136.140	42.726	38.454
12	553.523	1.450,00	391.089	0,7065	3.806,66	1,1910	659.246	0,3225	0,2902	1.737,41	1.497,44	178.495	160.645	212.594	191.335
13	98.600	2.900,00	78.474	0,7959	3.021,35	1,0404	102.583	0,3901	0,3511	1.480,76	1.190,52	38.460	34.614	40.014	36.013
14	203.600	2.975,00	179.313	0,8807	3.577,48	1,3369	272.197	0,3769	0,3392	1.538,85	1.250,38	76.729	69.056	102.584	92.326
15	158.640	2.750,00	121.000	0,7627	2.924,71	0,9653	153.130	0,3881	0,3493	1.488,20	1.199,42	61.568	55.411	59.432	53.489
16	196.900	2.000,00	129.425	0,6573	2.890,39	0,8185	161.169	0,3615	0,3253	1.589,41	1.320,44	71.170	64.053	58.255	52.430
17	52.000	1.650,00	25.500	0,4904	1.998,43	0,3034	15.776	0,3762	0,3386	1.533,27	1.253,24	19.564	17.608	5.936	5.342
18	175.060	1.900,00	173.634	0,9919	5.479,36	2,1215	371.392	0,3177	0,2860	1.755,36	1.518,86	55.624	50.061	118.010	106.209
19	278.900	1.600,00	121.824	0,4368	1.649,72	0,1169	32.615	0,3911	0,3519	1.477,00	1.185,95	109.064	98.157	12.760	11.484
20	59.020	1.700,00	47.825	0,8103	4.328,71	1,5003	80.547	0,3241	0,2917	1.731,29	1.490,10	19.127	17.214	28.698	25.828
21	662.400	3.500,00	510.200	0,7702	2.230,44	0,7405	490.494	0,4425	0,3983	1.281,51	952,19	293.132	263.819	217.068	195.361
22	433.900	1.950,00	282.640	0,6514	2.896,34	0,8130	352.739	0,3593	0,3234	1.597,58	1.330,20	155.896	140.306	126.744	114.070
TOTAL	6.695.952	2.678,35	4.923.408	0,7353	2.792,13	0,8853	5.927.980	0,3900	0,3510	1.480,99	1.190,81	2.636.317	2.372.685	2.287.091	2.058.382

A.O.26 **CUADRO VI. RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL PRIMER CUATRIENIO**

SECTOR	SUPERFICIE NETA	SISTEMAS GENERALES INTERIORES		SUPERFICIE BRUTA	SISTEMAS GENERALES A OBTENER ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR		
		Existentes	Total		Interiores	Exteriores	Total
1	586.167	2.750	188.533	774.700	185.783	576.705	763.498
2	204.040	—	—	204.040	—	213.496	213.496
3	131.040(*)	1.640	1.640	132.680	—	112.933	112.933
4	428.280	—	—	428.280	—	284.583	284.583
5	169.160	—	21.600	190.760	21.600	172.173	193.773
6	465.600	—	57.000	522.600	57.000	433.975	490.975
7	604.000(*)	—	57.000	522.600	57.000	433.975	490.975
7	604.000(*)	—	23.600	627.600	—	411.609	411.609
8	213.600	8.800	8.800	222.400	—	267.268	267.268
9	157.000	—	—	157.000	—	70.561	70.561
10	480.775	—	—	480.775	—	303.109	303.109
11	415.351	—	64.000	479.351	64.000	53.295	117.295
12	553.523	—	—	553.523	—	659.246	659.246
13	98.600	12.600	12.600	111.200	—	102.583	102.583
14	203.600	—	—	203.600	—	272.197	272.197
15	158.640	—	—	158.640	—	153.130	153.130
16	196.900	—	18.500	215.400	18.500	142.669	161.169
17	52.000	—	5.200	57.200	5.200	10.576	15.776
18	175.060	380	760	175.820	380	371.012	371.392
19	278.900	—	32.600	311.520	32.600	15	32.615
20	59.020	—	—	59.020	—	88.547	88.547
21	673.575(*)	51.600	262.000	935.575	210.400	280.094	490.494
22	433.900	—	—	433.900	—	352.739	352.739
TOTAL	6.738.731	77.770	696.853	7.435.584	595.463	5.332.525	5.927.988

(*) En las superficies utilizadas en el cálculo se ha deducido de las superficies netas la superficie correspondiente a usos existentes que se mantienen.

A·O·26

CUADRO VII. RESUMEN DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO SEGUN USOS EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL PRIMER CUATRENIO

USOS		Edificabilidad (E)	Aprovechamiento (A)
USOS EN REGIMEN DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	Colectiva	2.134.135	2.134.135
	Unifamiliar adosada	584.246	584.246
	Garajes	421.588	252.953
	Anexos	53.000	31.800
	Locales comerciales	135.280	170.327
		3.328.249	**3.173.461**
USOS EN REGIMEN DE VIVIENDA LIBRE	Colectiva	327.200	432.506
	Unifamiliar adosada	124.925	236.125
	Unifamiliar aislada	25.500	48.000
	Garajes	110.855	96.274
	Locales comerciales	22.701	30.285
		611.181	**843.190**
USOS NO RESIDENCIALES	Oficinas y terciario	116.310	157.480
	Uso industrial	986.123	749.277
TOTAL		**5.041.863**	**4.923.408**

A·O·26

CUADRO VIII. RESUMEN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE EN EL PRIMER CUATRIENIO

SECTOR	N.º TOTAL VIVIENDAS	% VPO	NUMERO DE VIVIENDAS							EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			TOTAL TECHO (m^2)
			PROTECCION OFICIAL (VPO)			LIBRES (VL)							
			Colectivas	Unif. adosadas	Total	Colectivas	Unif. adosadas	Unif. aisladas	Total	VPO	VL	Total	
1	3.500	80	2.800	—	2.800	630	70	—	700	341.700	116.200	457.900	478.900
2	1.300	90	780	390	1.170	130	—	—	130	149.760	21.190	170.950	176.150
3	700	90	630	—	630	70	—	—	70	75.915	11.410	87.325	90.125
4	2.100	90	1.140	760	1.900	120	80	—	200	262.200	34.280	296.480	311.080
5	50	—	—	—	—	—	—	50	50		9.850	9.850	103.600
6	3.000	90	2.550	150	2.700	300	—	—	300	331.225	48.900	380.125	401.625
7	3.400	90	2.600	400	3.000	400	—	—	400	375.000	65.350	440.350	465.850
8	1.385	90	1.247	—	1.247	138	—	—	138	149.994	23.690	173.684	185.084
9	850	100	850	—	850	—	—	—	—	105.575	—	105.575	105.575
10	2.000	90	1.500	300	1.800	200	—	—	200	264.900	35.350	300.250	319.250
11	IND	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	274.733
12	IND	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	555.535
13	660	100	660	—	660	—	—	—	—	78.870	—	78.870	81.510
14	1.320	90	1.010	178	1.188	132	—	—	132	149.659	20.886	170.545	178.505
15	1.000	100	1.000	—	1.000	—	—	—	—	120.500	—	120.500	124.500
16	800	100	250	550	800	—	—	—	—	112.975	—	112.975	129.575
17	200	100	30	170	200	—	—	—	—	26.600	—	26.600	27.000
18	600	40	—	240	240	—	360	—	360	34.200	75.030	109.230	110.430
19	792	90	—	712	712	80	—	—	80	108.801	12.560	121.361	125.461
20	125	—	—	—	—	—	125	—	125	–	25.300	25.300	25.550
21	3.500	90	1.890	1.260	3.150	210	140	–	350	413.575	62.650	476.225	501.225
22	2.000	90	1.400	400	1.800	100	—	100	200	226.800	35.800	262.600	270.600
TOTAL	**29.282**	**88**	**20.337**	**5.510**	**25.847**	**2.510**	**775**	**150**	**3.435**	**3.328.249**	**598.446**	**3.926.695**	**5.041.863**

CUADRO IX. EDIFICABILIDADES DE LOS DISTINTOS USOS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR	S_i	USOS EN REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL					USOS EN REGIMEN DE VIVIENDA LIBRE							E_i	e_i
		Vivienda		Garaje	Anexos	Locales comerciales	Vivienda			Garaje	Locales comerc.	Terciario oficinas	Industria		
		Colectiva	Unifamiliar adosada				Colectiva	Unifamiliar adosada	Unifamiliar aislada						
1	464.000	56.700	132.300	38.250	12.600	7.200	25.000	—	—	6.500	800	6.000	6.000	291.350	0,6279
2	408.000	—	84.000	20.000	8.000	2.400	88.000	—	—	35.000	2.400	60.000	5.600	305.400	0,7485
3	236.600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.670	—	267 160	269.830	1,1404
4	610.000	331.800	36.750	52.000	3.500	25.530	48.750	—	—	13.500	6.000	15.000	10.000	542.830	0,8899
5	385.800	194.250	42.000	33.125	4.000	9.000	32.500	—	—	8.750	1.000	10.000	7.500	342.125	0,8868
TOTAL	**2.104.400**	**582.750**	**295.050**	**143.375**	**28.100**	**44.130**	**194.250**	—	—	**63.750**	**12.870**	**91.000**	**296.260**	**1.751.535**	**0,8323**

CUADRO X. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DE VALOR DE LOS DISTINTOS USOS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE EN EL SEGUNDO CUATRIENIO (Coeficiente β_{ji})

SECTOR	S_i	USOS EN REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL					USOS EN REGIMEN DE VIVIENDA LIBRE						
		Vivienda		Garaje	Anexos	Locales comerciales	Vivienda			Garaje	Locales comerc.	Terciario oficinas	Industria
		Colectiva	Unifamiliar adosada				Colectiva	Unifamiliar adosada	Unifamiliar aislada				
1	464.000	1,00	1,00	0.60	0,60	1,20	1,30	—	—	0,80	1,40	1,40	0,90
2	408.000	—	1,00	0.60	0.60	1,30	1,50	—	—	0,90	1,60	1,50	0,90
3	236.600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,30	—	0,70
4	610.000	1,00	1,00	0,60	0,60	1,30	1,30	—	—	0,90	1,60	1,70	0,80
5	385.800	1,00	1,00	0,60	0,60	1,30							
TOTAL	**2.104.400**						**1,30**	—	—	**0,80**	**1,40**	1,40	**0,80**

CUADRO XI. APROVECHAMIENTO DE LOS DISTINTOS USOS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR	S_i	USOS EN REGIMEN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL					USOS EN REGIMEN DE VIVIENDA LIBRE							A_i	a_i
		Vivienda		Garaje	Anexos	Locales comerciales	Vivienda			Garaje	Locales comerc.	Terciario oficinas	Industria		
		Colectiva	Unifamiliar adosada				Colectiva	Unifamiliar adosada	Unifamiliar aislada						
1	464.000	56.700	132.300	22.950	7.560	8.640	32.500	—	—	5.200	1.120	8.400	5.400	280.770	0.6051
2	408.000	—	840000	12.000	4.800	3.120	132.000	—	—	31.500	3.840	90.000	5.040	366.300	0,8978
3	236.600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.471	—	187.012	190.483	0,8051
4	610.000	331.800	36.750	31.200	2.100	33.189	63.375	—	—	12.150	9.600	25.500	8.000	553.664	0,9076
5	385.800	194.250	42.000	19.875	2.400	11.700	42.250	—	—	7.000	1 400	14.000	6.000	340.875	0,8836
TOTAL	**2.104.400**	**582.750**	**295.050**	**86.025**	**16.860**	**56.649**	**270.125**	—	—	**55.850**	**19.431**	**137.900**	**211.452**	**1.732.092**	**0,8231**

CUADRO XII. COSTOS DE URBANIZACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL SEGUNDO CUATRIENIO

Sector	S_i	Costes Unitarios Obras de Urbanizacion (Arts. 59 y 61 R. Gestion)	Otros costes urbanizacion (Art. 60 R. Gestion)	Coste total unitario Urbanización ptas/m² u_i	Costes totales de Urbanización (ptas.) U_i
1	464.000	1.900	200	2.100	974.400.000
2	408.000	3.000	—	3.000	1.224.000.000
3	236.600	1.450	—	1.450	343.070.000
4	610.000	3.500	300	3.800	2.318.000.000
5	385.800	3.100	—	3.100	1.195.980.000
TOTAL	2.104.400				6.055.450.000

CUADRO XIII. EXCESOS DE CADA SECTOR Y SUPERFICIE DE LOS SISTEMAS GENERALES A ADSCRIBIR EN CADA UNO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR	S_i	u_i	A_i	a_i	p_i	α_i	SGI	a'_i	a''_i	p'_i	f'_i	A'_i	A''_i	$A'i$	$A''i$
1	464.000	2.100,00	280.770	0,6051	2.401,94	0,5566	258.239	0,3887	0,3499	1.543,12	1.253,82	180.375	162.338	100.395	90.355
2	408.000	3.000,00	366.300	0,8978	3.679,56	1,3471	549.621	0,3825	0,3443	1.567,70	1.283,05	156.060	140.454	-210.240	189.216
3	236.600	1.450,00	190.483	0,8051	4.539,80	1,5079	356.764	0,3210	0,2889	1.810,21	1.571,31	75.953	68.358	114.530	103.077
4	610.000	3.800,00	553.664	0,9076	2.952,84	1,1235	685.341	0,4274	0,3847	1.390,55	1.072,45	260.726	234.654	292.938	263.644
5	385.800	3.100,00	340.875	0,8836	3.473,61	1,2619	486.841	0,3906	0,3516	1.535,71	1.245,00	150.701	135.631	190.174	171.156
TOTAL	2.104.400		1.732.092				2.336.852					823.816	741.434	908.276	817.448
MEDIA		2.877,52		0,8231	3.246,20	1,1105		0,3900	0,3510	1.538,15	1.247,98				

CUADRO XIV. RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR	SUPERFICIE NETA	SISTEMAS GENERALES INTERIORES		SUPERFICIE BRUTA	SISTEMAS GENERALES A OBTENER ADSCRIBIBLES A CADA SECTOR		
		Existentes	Total		Interiores	Exteriores	Total
1	464.400	—	—	464.400	—	258.239	258.239
2	408.000	3.225	208.600	616.600	205.375	344.246	549.621
3	236.600	—	—	236.600	—	356.764	356.764
4	610.000	—	—	610.000	—	685.341	685.341
5	385.800	23.200	23.200	409.000	—	486.841	486.841
TOTAL	2.104.800	26.425	205.375	231.800	2.336.600	2.131.431	2.336.806

CUADRO XV. RESUMEN DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS SEGUN USOS EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL SEGUNDO CUATRIENIO

USOS		EDIFICABILIDAD (E)	APROVECHAMIENTO (A)
USOS EN REGIMEN DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	Colectiva	582.750	582.750
	Unifamiliar adosada	295.050	295.050
	Garajes	143.375	86.025
	Anexos	28.100	16.860
	Locales comerciales	44.130	56.649
		1.093.405	**1.037.334**
USOS EN REGIMEN DE VIVIENDA LIBRE	Colectiva	194.250	270.125
	Unifamiliar adosada	—	—
	Unifamiliar aislada	—	—
	Garajes	63.750	55.850
	Locales comerciales	12.870	19.431
		270.870	**345.406**
USOS NO RESIDENCIALES	Oficinas y terciario	91.000	137.900
	Uso industrial	296.260	211.452
TOTAL		**1.751.535**	**1.732.092**

CUADRO XVI. RESUMEN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN EL SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR	N.º TOTAL VIVIENDAS	% VPO	NUMERO DE VIVIENDAS							EDIFICABILIDAD			TOTAL TECHO (m^2)
			PROTECCION OFICIAL (VPO)			LIBRES (VL)				M² TECHO RESIDENCIAL			
			Colectivas	Unif. adosadas	Total	Colectivas	Unif. adosadas	Unif. aisladas	TOTAL	VPO	VL	Total	
1	2.000	90	540	1.260	1.800	200	—	—	200	247.050	32.300	279.350	291.350
2	1.600	50	—	800	800	800	—	—	800	114.400	125.400	239.800	305.400
3	IND	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	269.830
4	3.900	90	3.160	350	3.510	390	—	—	390	449.580	68.250	517.830	542.830
5	2.500	90	1.850	400	2.250	250	—	—	250	282.375	42.250	324.625	342.125
TOTAL	**10.000**		**5.550**	**2.810**	**8.360**	**1.640**	—	—	**1.640**	**1.093.405**	**268.200**	**1.361.605**	**1.751.535**

ANEXO II

MODIFICACIONES APROBADAS EN RECURSO DE REPOSICION

DECRETO SOBRE INTERPRETACION 24/03/1986

DECRETO SOBRE INTERPRETACION 20/10/1986

ACUERDO DEL CONSEJO DE GERENCIA 26/11/85

DECRETO SOBRE INTERPRETACION 22/01/1987

DECRETO SOBRE INTERPRETACION 04/06/1987

DECRETO SOBRE INTERPRETACION 13/11/1987

* DECRETO SOBRE INTERPRETACION ART. 10.5.18.

MODIFICACIONES APROBADAS EN RECURSO DE REPOSICION

NUEVA REDACCION DE DIVERSOS ARTICULOS DEL TOMO I DE LAS NORMAS URBANISTICAS

Artículo 9.8.7.: *Cuarto de contadores y controles.*

Artículo 9.8.8.: *Puesta a tierra.*

En ambos artículos se añade la siguiente frase:
"En todo caso la instalación habrá de sujetarse a la reglamentación sectorial correspondiente".

Artículo 10.5.1.: *Definición y clase de uso dotacional.*

El apartado 2-A-g), queda de la siguiente forma:
"g) Religioso: que comprende los espacios para la celebración de los diferentes cultos y para el ejercicio de los derechos de reunión y formación específicamente religiosos de los fieles de las distintas confesiones."

Artículo 10.5.12.: *Equipamiento religioso.*

Nueva redacción:
"En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias a las del culto incluídas las de residencia, no impedirá la necesaria existencia de un templo en la parcela con las dimensiones y características constructivas necesarias para garantizar la celebración del culto".

Artículo 11.0.5.: *División de las áreas de suelo urbano.*

En el listado de Areas de Planeamiento Diferenciado se añaden las siguientes:
DISTRITO 14 VALLECAS
APD 14/6. Palomeras Altas.
APD 14/7. Huerta del Hachero.
APD 14/8. Avd. de Buenos Aires.

DISTRITO 18 HORTALEZA
APD 18/20. Aeronave I.
APD 18/21. Aeronave II.

Artículo 11.3.2.: *Zona 3 - Obras admisibles.*

Los apartados 3b y 3c quedan de la siguiente forma:
"b) La obra de nueva planta, cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamientos para residentes, usos de infraestructuras o instalaciones al servicio de la edificación, cumpliendo las condiciones particulares del uso. Es también admisible la edificación de nueva planta, destinada a usos dotacionales de carácter público."
"c) Las obras de ampliación en edificios de uso exclusivo industrial, destinado a mercados o centros básicos de comercio, vivienda unifamiliar y uso exclusivo dotacional, con las condiciones que más adelante se detallan en los artículos 11.3.4. a 11.3. 8. y siempre que las ampliaciones se destinen a iguales usos que las que se desarrollan en el edificio original."

Artículo 11.3.7.: *Condiciones de ampliación de edificios dotacionales.*

Se modifica el título que pasa a ser:
"Condiciones de edificación y ampliación de edificios exclusivos destinados a usos dotacionales."
Asimismo el apartado 1 queda de la siguiente forma:
"1. Se admite la intensificación del uso y la ampliación de los edificios de uso dotacional. Igualmente se admiten las obras de nueva planta para los de carácter público."

Artículo 11.4.1.: *Zona 4 - Ambito y características.*

Nueva redacción:
"1. Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con los códigos 4 y 4'.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación de exterior.
3. Su uso característico es el residencial.
4. En las áreas indicadas con el código 4', no son de aplicación las condiciones de parcela contenidas en el artículo 11.4.4, siempre que se actue mediante promoción pública.

Artículo 11.10.15.: *Zona 10 - Usos compatibles.*

En el apartado b) "Servicios Terciarios", se añade el siguiente párrafo:
"En las parcelas sujetas a la Zona 10 en su grado 1º, que tengan frente a la Avda. de América en el tramo limitado por la Autovía M-30 y el cruce de la Autovía al Aeropuerto, se admite el uso de servicio terciario en su clase oficinas, en régimen de uso exclusivo, que se regulará por las condiciones particulares, incluido el coeficiente de edificabilidad, de la Zona 5, en su grado 2º."

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO DE 24 DE MARZO DE 1986.

Con la aprobación del plan General de Ordenación Urbana de Madrid, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, el día 7 de marzo de 1985 y a partir de su publicación en el B.O.E. el día 23 de abril, se comenzaron a aplicar sus Normas Urbanísticas, reguladoras del uso del suelo y la edificación en el municipio.

El cambio importante que estas Normas Urbanísticas introducen con respecto a las Ordenanzas Municipales de 1972 a las que sustituyen, ha supuesto un gran esfuerzo a la hora de su aplicación, tanto a los profesionales que deben usarla para su práctica cotidiana, como a los técnicos del Area de Urbanismo e Infraestructuras y de las Juntas Municipales de Distrito del Ayuntamiento de Madrid, que deben velar por su cumplimiento.

Para coordinar y unificar los criterios de su aplicación desde el Ayuntamiento, se formó en marzo de 1985 una Comisión de Interpretación del Plan General, presidida por el Gerente de Urbanismo, y compuesta por los técnicos de los distintos departamentos del Area implicados en el tema.

Dicha Comisión se ha ido reuniendo periódicamente para estudiar aquellos puntos que en las Normas Urbanísticas no quedan suficientemente aclarados fundamentalmente porque su lectura pudiera dar pie a interpretaciones diversas, que era preciso contemplar a la luz del espíritu general que inspiró la redacción de dichas Normas, unificando su interpretación.

En consecuencia, las interpretaciones de la Norma que se contiene en el presente decreto no interfieren en ningún caso la correcta aplicación del Plan General, que es la que se deduce de sus determinaciones y vienen exclusivamente a unificar las posibles interpretaciones que se desprenden de la letra del propio Plan.

En virtud de todo ello, así como de las atribuciones que tengo conferidas, vengo a señalar que la interpretación correcta a los artículos que a continuación se relacionan es la que se contiene en las explicaciones subsiguientes.

Madrid a 24 de Marzo de 1986
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

LISTADO DE ARTICULOS AFECTADOS POR ACUERDOS ACLARATORIOS DE INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL

TITULO II

Artículo	Acuerdo
2.4.7.	1 y 2

TITULO III

Artículo	Acuerdo
3.2.1.	3
3.2.2.	3

TITULO IV

Artículo	Acuerdo
4.1.3.	4

TITULO VII

Artículo	Acuerdo
7.1.5.	5 y 6
Capítulo 2	7
7.3.1-5	8

TITULO VIII

Artículo	Acuerdo
8.2.4.	9
8.2.6.	9
8.2.7.	9

TITULO IX

Artículo	Acuerdo
9.2.2.	10
9.3.2.	10
9.4.2.	10
9.5.2.	10
9.5.3-3.	6
9.5.3.	11
9.6.2.	10
9.6.5.	13 y 18
9.6.8.	18
9.6.11. 1-b.	12
9.6.15. 1-d	1 y 13
9.7.2.	10
9.7.17.	14
9.7.22.	15
9.7.26.	14
9.8.2.	10
9.8.23-7.	6
9.8.27-6	16
9.9.2	10
9.9.8.	17
9.10.2.	10
9.11.2.	10

TITULO X

Artículo	Acuerdo
10.1.5.	19
10.2.4-j.	20
10.2.4.	21
10.2.7.	17
10.3.1-2A	23
10.3.1-2C	24
10.4.1-2B	25
10.4.2.	22
10.4.5.	26
10.4.8.	17
10.4.9.	17
10.4.11.	22
10.4.12.	26
10.4.26.	22
10.5.1.	25, 27 y 28
10.5.5.	6 y29
10.5.14.	27
10.6.14.	6
10.6.18-2	16

TITULO XI

Artículo	Acuerdo
11.1.2.	9
11.1.6.	30
11.1.6-7.	31
11.1.11-3.	32
11.1.19.	46
11.2.9-3.	33
11.2.9.	39
Capítulo 2	34
11.3.10.	46
Capítulo 3	35
11.4.9.	36
11.4.16.	46
11.5.7.	37
11.5.18.	46
11.7.10.	38
11.7.12.	39
11.7.14.	40
11.7.14-3.	41
Capítulo 7	34
11.8.7.	39
11.8.8.	43
11.8.9.	43
11.8.16.	42
11.8.17.	42 y 43
11.8.19.	44
Capítulo 8	34
11.9.5-3.	6
11.9.11.	46
11.10.6-3.	6
11.10.15	46
11.12.2-2	45
11.12.2.	46

1. Construcción de entreplantas
Art. 2.4.7.

La construcción de entreplantas en su calidad de obras en los edificios, que en el art. 2.4.7. se definen como obras de reestructuración parcial, es autorizable en cualquier edificio existente, no catalogado en el nivel 1, respetando el resto de las condiciones establecidas en el art. 9.6.15-1-d, aclarando que a estos efectos, la superficie útil del local que podrá contabilizarse, para la construcción de dichas entreplantas, será aquella que cuente con la altura requerida.

2. "Características morfológicas" en las obras de acondicionamiento
Art. 2.4.7.

Los elementos de un edificio que deben mantenerse intactos en una obra de acondicionamiento, porque definen su morfología son: zaguán, escaleras principales, patios (sin incluir pequeños patios de ventilación), estructura, cerramientos, forjados y cubiertas y en general, los elementos que definen la tipología del edificio.

Las obras de acondicionamiento pueden incluir la apertura de nuevos huecos e, incluso, pequeñas correcciones puntuales de elementos estructurales.

3. Licencias en edificios fuera de ordenación
Arts. 3.2.1. y 3.2.2.

En los edificios fuera de ordenación, según el art. 3.2.1., no se concederán licencias para nuevas actividades, cambio de actividad ni reinicios de expedientes de licencias anteriores caducadas. Serán admisibles sin embargo, todas las obras que se relacionan en el art. 3.2.2.

4. Puntualizaciones sobre dotaciones de sistemas generales y locales
Arts. 4.1.3. y 10.5.2.

Sobre las confusiones surgidas sobre la posibilidad de actuación en aquellos suelos calificados como equipamientos se aclara lo siguiente:

a) Los equipamientos de Sistema General serán siempre de titularidad pública.

b) Los equipamientos de Sistema Local que tengan prevista su obtención en el plano RGS y/o INA serán igualmente de titularidad pública.

c) Los suelos calificados como equipamientos de sistema local, que no tengan prevista su obtención, podrán ser indistintamente públicos o privados.

5. Licencia de actividad e instalaciones en edificios situados en áreas remitidas a planeamiento posterior
Art. 7.1.5.

En Areas Remitidas a Planeamiento posterior se concederán las licencias de actividad e instalaciones en edificios que no estén fuera de ordenación según el concepto del art. 3.2.1. En el caso que tal autorización se oponga a las determinaciones de la ficha del Area remitida, deberá ser el propio planeamiento de desarrollo, el que, dentro de sus determinaciones de gestión, defina el modo de erradicar el uso implantado.

6. Definición de competencia para la realización de diversos informes exigidos por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

* **D. 10-6-93**
(ver pág. 387)

Los informes exigidos en los artículos que a continuación se relacional serán de competencia de las Unidades que se indican:

art. 7.1.5. ..... Departamento de Planeamiento.
* art. 9.8.23-7 .... Departamentos de Estudios e Información y Planeamiento.
* art. 9.5.3-3 ..... Area de Circulación y Transportes.
art. 10.5.5. ..... Departamento de Planeamiento.
art. 11.9.5-3 .... Departamento de Licencias.
art. 11.10.6-3 ... Departamento de Licencias.
art. 10.6.14. .... Departamento de Planeamiento.

7. Cuota de Reparcelación Económica para obras de ampliación en edificios situados en unidades de actuación discontinuas
Título VII, Capítulo 2.

S. (ver pág. 348)

En aquellas obras de ampliación realizadas en edificios situados dentro de los ámbitos de unidades de actuación discontinuas, reguladas en el capítulo 2 del Título VII, se exigirá el pago de la cuota de reparcelación económica, salvo que se trate de pequeñas ampliaciones para usos complementarios, que no superen el 25 % de la superficie actual edificada.

8. Contenido de las Areas de Planeamiento Diferenciado
Art. 7.3.1-5

En las Areas de Planeamiento Diferenciado se podrá recurrir al expediente antecedente, cuando éste aumente el grado de definición de la ordenación de la documentación del A.P.D., sin contradecir sus determinaciones.

9. Construcciones subterráneas en edificios catalogados y de zona 1
Arts. 8.2.4., 8.2.6, 8.2.7. y 11.1.2.

Tanto en edificios catalogados, como en los de Zona 1, se admiten construcciones subrerráneas cuyo uso sea el de las intalaciones del edificio o la dotación de las plazas obligatorias de aparcamiento, respetando el arbolado existente, pues no se consideran obras de ampliación.

10. Condiciones exigibles según tipos de obra. (Título IX)

Los Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y de sus Relaciones con el Entorno, reguladas en el Título IX, tienen definido su ámbito de aplicación en cada uno de sus capítulos.

— "Condiciones de parcela" (Art. 9.2.2.) exigibles a obras de nueva edificación (nueva planta y ampliación).

— "Condiciones de posición del edificio en la parcela" (Art. 9.3.2.) exigibles a obras de nueva edificación (nueva planta y ampliación).

— "Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación" (Art. 9.4.2.), aplicables a obras de nueva edificación (nueva planta y ampliación).

— "Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento". (Art. 9.5.2.) aplicables a obras de nueva edificación y reestructuración total.

— "Condiciones de volumen y forma de los edificios" (Art. 9.6.2) aplicables a obras de nueva planta y a todas aquellas obras que supongan una alteración de las propias condiciones del capítulo 6. Obviamente, se exigirá únicamente el cumplimiento de las condiciones que afecten al aspecto que, en su caso, se altera.

— "Condiciones de calidad e higiene de los edificios" (Art. 9.7.2.), son exigibles en primer lugar a obras de nueva edificación y reestructuración total. Asimismo podrán ser exigidas en toda obra de reestructuración parcial o acondicionamiento de la que resulten nuevas viviendas (y, por extensión, nuevos locales), a dichas viviendas o locales resultantes. También serán aplicables a toda obra de cualquier tipo, para la que su cumplimiento no represente una desviación de los propios objetivos de la obra.

— "Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios" (Art. 9.8.2.), son exigibles a toda obra de nueva edificación o reestructuración total, y a los nuevos locales que resultaren de obras de acondicionamiento. Lógicamente, el concepto debe ampliarse a locales resultantes de obras de reestructuración parcial. Está claro que se exige el cumplimiento de estas condiciones a los nuevos locales resultantes, no al resto del edificio. La facultad de exigir estas condiciones afectará al aspecto que la obra altera: instalaciones eléctricas, evacuación de aguas, evacuación de humos, etc.

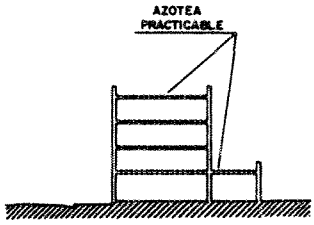
— Las "Condiciones de seguridad de los edificios" (Art. 9.9.2.) deberán exigirse a todas las obras, excepto a las de consolidación y conservación. Asimismo será de aplicación la legislación supramunicipal correspondiente.

— Las "Condiciones ambientales" (Art. 9.10.2.), son de aplicación a toda actuación que requiera licencia municipal.

— Las "Condiciones estéticas" (Art. 9.11.2.), son aplicables a toda actuación que requiera licencia municipal.

11. Cómputo de la superficie edificable
Art. 9.5.3.

No computarán edificabilidad las azoteas de cubierta, ni los espacios practicables en cubiertas de construcciones de planta baja, como: Plantas bajas porticadas, comerciales, garajes, etc.



12. Construcciones de piscinas en cubiertas
Art. 9.6.11-1-b

No se admitirá la construcción de piscinas en cubiertas si sobrepasan la altura máxima de cornisa.

13. Definición de planta baja, sótano y semisótano en edificios existentes
Art. 9.6.15.

La definición de planta baja, sótano y semisótano aparece en el artículo 9.6.15., cuyo ámbito de aplicación (según art. 9.6.2.) es para obras de nueva edificación y aquellas que alteren las características señaladas (reestructuración total).

Por tanto, en edificios existentes, para el resto de "obras en los edificios" aparece una laguna de definición de los conceptos de Planta baja, sótano y semisótano. Se aplicará la definición de estos conceptos de las Ordenanzas de 1972 (Artículos 111 y 113).

Art. 111. Planta baja.—Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante. Para el caso concreto de instalación de Galerías de Alimentación, se considerará planta baja la que como tal se defina en el Reglamento de estos establecimientos.

Art. 113. Sótanos y semisótanos.—1. Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

3. Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimiento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.

Esta definición es la que se aplicará a efectos de "compatibilidad y localización de usos no característicos" en las normas zonales, en los edificios existentes, edificados con licencia ajustada al planeamiento anterior.

14. Cubrición de patios
Arts. 9.7.17. y 9.7.26.

Los patios existentes de edificios construidos pueden cubrirse con las condiciones del Art. 9.7.26. sin computar como superficie edificable.

Se entiende que se trata de una sola cubierta situada en coronación y no de varias superpuestas.

En nuevas edificaciones se admite que el patio arranque en una planta superior a la baja, pero en tal caso, la medición de la altura se ajustará al art. 9.7.17. y computará como superficie edificable.

15. Construcciones en patios
Art. 9.7.22.

El art. 9.7.22. prohíbe las construcciones de nueva planta y ampliación, que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

Se entiende que podrán autorizarse escaleras de incendios, montacoches, ascensores y otras instalaciones análogas.

16. Condiciones de los accesos a los aparcamientos y a los garajes
Arts. 9.8.27-6 y 10.6.18-2

De acuerdo con los arts. 9.8.27-6 y 10.6.18-2, en aparcamientos inferiores a 2.000 m^2 el acceso puede resolverse indistintamente con una o dos rampas, si bien a partir de los 600 m^2 y para rampas bidireccionales deberá instalarse un semáforo.

17. Aplicación del Artículo 9.9.8. "Ancho de escaleras"
Arts. 9.9.8., 10.2.7., 10.4.8. y 10.4.9.

El Título Noveno, Capítulo nueve, determina las condiciones de Seguridad en los Edificios. En su art. 9.9.8. se definen las dimensiones de las escaleras, en función del número de plantas, sin perjuicio de las normas particulares derivadas del uso del local.

El art. 9.9.8-1 determina el ancho de escaleras "en edificios de menos de 5 plantas" en 100 cm. y en edificios de más de 5 plantas en 130 cm. Queda indeterminada la anchura a aplicar en los edificios de 5 plantas. Se entiende que este caso esta incluido en el grupo inferior; es decir, el ancho útil de escaleras en edificios de 5 plantas no podrá ser inferior a 100 cm.

Para el USO COMERCIAL esta regulación se contempla en los arts. 10.4.8. y 10.4.9., que resulta como sigue:

— Escaleras entre dos pisos de locales de tipo "a" ..... 130 cm.
— Escaleras entre desniveles en locales de tipo "a" ..... 100 cm.
— Cualquier escalera en locales de tipos "b" y "c" ..... 140 cm.

Cuando el art. 10.4.9 dice "fracción superior a 250 m², se refiere a fracción restante después de computar el mayor número posible de fracciones a 500 m². Es decir:

— Hasta 750 m² ..... 1 escalera
— De 751 m² hasta 1.250 m² ..... 2 escaleras
— De 1.251 m² hasta 1.750 m² ..... 3 escaleras, etc.

Para USO RESIDENCIAL se aplicarán las condiciones del artículo 10.2.7.

18. Definición de cota de referencia y medición de altura de cornisa
Arts. 9.65. y 9.6.8.

En aclaración de los problemas surgidos para la definición de la cota de referencia en las zonas 4 y 6 se hacen las siguientes aclaraciones:

1. La definición de la cota de referencia se realiza exclusivamente para localizar y definir la situación de la planta baja.

Dicha planta baja quedará definida como tal en edificios existentes, edificados con anterioridad al Plan General, según las ordenanzas de 1972.

Para obras de nueva planta, será el proyecto de edificación el que defina la situación de dicha planta, a la vista de las características del terreno.

2. La medición de la altura de cornisa se realizará aplicando el art. 9.6.8., a partir del punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

19. Ambito de aplicación del art. 10.1.5. "Locales en sótano"

El ámbito de aplicación del art. 10.1.5 es para todo tipo de obras: obras de nueva edificación y obras en los edificios.

Se subraya que aunque el texto habla de "planta inferior a baja" está refiriéndose solamente a los sótanos, por el Título del artículo. Dichos sótanos para obras nuevas y reestructuración total están definidos en el art. 9.6.15. de las Normas y para el resto de obras en los edificios construidos con anterioridad al Plan General están definidos en el art. 113 de las Ordenanzas del 72.

20. Cómputo de la superficie útil
Art. 10.2.4-j

La superficie de armarios obligatorios no contará como superficie útil. Sí contabilizará como superficie útil la dedicada a armarios que superen la cifra obligatoria.

21. Dimensión mínima de las piezas de una vivienda

El art. 10.2.4. define las dimensiones mínimas de las piezas de las viviendas, siendo siempre una de las condiciones que se impone la dimensión de uno de sus lados.

Se entiende que esta dimensión será la de su lado menor.

22. Dimensiones mínimas de altura libre en locales para Uso Comercial y Salas de Reunión Arts. 10.4.2., 10.4.11. y 10.4.26.

Se aclara la normativa de aplicación para las dimensiones mínimas de altura libre en locales para Uso Comercial y Salas de Reunión.

ALTURA LIBRE EN USO COMERCIAL

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	APLICACION
Art. 9.1.3. 3) La edificación deberá satisfacer además las condiciones contenidas en el Título X, según el uso a que se destine el edificio o los locales. 4) Deberá cumplir, asimismo, las condiciones particulares de cada zona.	Art. 9.1.3. 2) • Obras de nueva edificación • Obras de reestructuración total salvo indicación en contra de las propias normas generales o en la regulación particular zonal.
Art. 9.6.15. Sótano ..... 2,25 m. Semisótano ..... 2,25 m. Entreplanta ..... 2,50 m. Planta sobre rasante ..... 2,40 m.	Art. 9.6.2. • Obras de nueva edificación. • Obras en los edificios que alteren estas características.
CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL	APLICACION
Art. 10.1.9. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que cumplan las condiciones del Reglamento de Actividades y la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo.	
Art. 10.4.11. Para Edificios de uso exclusivo ..... 3,00 m. Para Edificios de otros usos ..... 2,70 m.	Art. 10.4.2. • Obras de reestructuración. • Obras de nueva edificación. • Obras en los edificios cuando no representen desviación importante de sus objetivos.
ORDENANZA GENERAL DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO	APLICACION
Art. 14 1) Para locales de trabajo ..... 3,00 m. 2) Establecimientos comerciales de servicios ..... 2,50 m.	Art. 10.1.9 Para actividades a instalar en suelo urbano.
ORDENANZAS MUNICIPALES 1972	APLICACION
Para uso comercial Art. 236. Altura de locales en cada zona Semisótano ..... 2,70 m. Sótano ..... 3,00 m. Ordenanza 5. Comercial Art. 5.25. Altura de pisos ..... 2,70 m.	Disposición Transitoria Sexta. Edificios en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento que vinculara la edificación a un uso determinado.
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS	APLICACION
El P.G. no define en ninguna zona, altura libre de los locales, sino exclusivamente altura de pisos, que habrá que tener en cuenta.	Art. 11.0.2 Según quede establecido para cada una de las zonas.

Por tanto se aplicará:

ALTURA LIBRE EN LOCALES DE USO COMERCIAL

CLASE DE OBRA	NORMATIVA
— Nueva edificación. — Reestructuración. — Obras en los edificios cuando no representen desviación importante en sus objetivos.	La más alta de: — Art. 10.4.11. — Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
— Otras obras de acondicionamiento: • Edificio en construcción o construido con arreglo al planeamiento anterior que vinculara la edificación a un uso comercial. • Nueva implantación en locales existentes.	Según licencia cumpliendo la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

ALTURA LIBRE EN SALAS DE REUNION

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	APLICACION
Art. 9.1.3. 3) La edificación deberá satisfacer además las condiciones contenidas en el Título X, según el uso a que se destine el edificio o los locales.	Art. 9.1.3.-2) Para: • Obras de nueva edificación. • Obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.
Art. 9.6.15. Sótano ..... 2,25 m. Semisótano ..... 2,25 m. Entreplanta ..... 2,50 m. Planta sobre rasante ..... 2,40 m.	Art. 9.6.2. Para: • Obras de nueva edificación. • Obras en los edificios que alteren estas características.
CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS SALAS DE REUNION	APLICACION
Art. 10.4.26. Cumplirán las condiciones de Uso Comercial y el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.	Art. 10.4.2. Para: • Obras de reestructuración. • Obras en los edificios cuando no representen desviación importante de sus objetivos.
REGLAMENTO DE POLICIA DE ESPECTACULOS PUBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS	APLICACION
Art. 10. 3,20 m. 2,80 m. Cuando existan elementos escalonados o decorativos.	Art. 10.4.2. Para: • Obras de reestructuración. • Obras en los edificios cuando no representen desviación importante de sus objetivos.
ORDENANZAS MUNICIPALES 1972	APLICACION
• Espectáculos Art. 244 Cumplirán las disposiciones vigentes. • Salas de reunión Art. 248 Cumplirán las disposiciones vigentes.	Disposición Transitoria Sexta • Edificios en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento que vinculara la edificación a un uso determinado.

Por tanto se aplicará:

ALTURA LIBRE EN SALAS DE REUNION	
CLASE DE OBRA	NORMATIVA
• Nueva edificación. • Reestructuración. • Obras en los edificios cuando no representen desviación importante de sus objetivos. • Otras obras de acondicionamiento.	• Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas para aquellas salas de reunión que se incluyen en su anexo (casinos, salas de bingo, etc.). • Para el resto de las salas de reunión se aplicarán las condiciones del uso comercial.

23. Definición de uso industrial
Art. 10.3.1-2A

El art. 10.3.1-2.A define la "Industria en general" diciendo: "Cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él".

Se refiere a edificios exclusivos y a locales que se dediquen a industria, dentro de un edificio de otro uso.

24. Compatibilidad de talleres domésticos
Art. 10.3.1-2C

Los talleres domésticos definidos en el art. 10.3.1 2C se admitirán en las zonas en que así se consigne, y siempre que no constituyan actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

25. Confusión entre uso dotacional privado y uso comercial
Arts. 10.4.1 2.B y 10.5.1.

El art. 10.4.1 2.B incluye en el concepto "Comercio" los servicios personales, remitiendo al epígrafe 97 de la C.N.A.E., el cual enumera: lavanderías, tintorerías y servicios similares, salones de peluquería e institutos de belleza, estudios fotográficos y otros servicios personales.

Estos servicios personales no se refieren a los Usos Deportivos, Sanitarios y Asistenciales, que se definen como Uso Dotacional en el art. 10.5.1., aunque sean de oferta privada y, por tanto, "en venta".

Los casos dudosos, con actividades conjuntas se resolverán individualmente, por la importancia relativa de cada una de las actividades que incluyan, superficie que ocupan, etc.

26. Cómputo de equipo sanitario obligatorio en uso de hospedaje y comercio
Arts. 10.4.5 y 10.4.12

Se aclara el cómputo del equipo sanitario obligatorio para los usos de hospedaje y comercio.

Art. 10.4.5. Hospedaje

Dimensiones del local	Retretes	Dimensiones del local	Lavabos
Hasta 200 m²	1 por sexo	Hasta 350 m²	1 por sexo
Más de 200 hasta 300 m²	2 por sexo	Más de 350 hasta 500 m²	2 por sexo
Más de 300 hasta 400 m²	3 por sexo	Más de 500 hasta 750 m²	3 por sexo

La superficie de hospedaje sobre la que habrá que hacer el cálculo para la aplicación del equipo sanitario obligatorio será la dedicada a zonas comunes de estancia y relación, cuando las habitaciones incluyan aseos completos.

Art. 10.4.12 Comercio

Dimensiones del local	Retretes	Lavabos
Hasta 200 m²	1	1
Más de 200 hasta 300 m²	1 por sexo	1 por sexo
Más de 300 hasta 400 m²	2 por sexo	2 por sexo

La superficie de local comercial sobre la que habrá que hacer el cálculo para la aplicación del equipo sanitario obligatorio será sobre aquella superficie a la que tenga acceso el público, sin incluir zonas de almacenaje.

27. Servicios de la administración: "Uso dotacional" y "Oficinas"
Arts. 10.5.1 y 10.5.14

Los Servicios de la Administración se considerarán como dotaciones desde el punto de vista del uso (art. 10.5.1) y como oficinas a efectos de parámetros formales (art. 10.5.14).

28. Definición de las Representaciones Diplomáticas
Art. 10.5.1.

Las Representaciones Diplomáticas de otros países, debidamente acreditadas, se consideran como Uso Dotacional de Servicios de la Administración, definidos en el apartado B.b del art. 10.5.1.

29. Sustitución de los usos dotaciones existentes
Art. 10.5.5.

De acuerdo con la terminología del Plan General, se entiende como "usos" los enumerados en el art. 10.1.3. Los distintos usos pormenorizados que se abarcan en cada uno de los cuatro "usos" se denominan "clases de usos".

En consecuencia el art. 10.5.5. se refiere a "Sustitución de las clases de uso dotacional existente".

30. Aclaraciones para el cálculo de la altura media ponderada
Art. 11.1.6.

Para una correcta aplicación del cálculo de altura media ponderada se realizan las siguientes puntualizaciones:

1. El punto d) se refiere al grupo o grupos de altura, cuya longitud de proyección supera el 30 % del tramo. Se aclara que a partir de la altura mayor que cumpla esta condición, se eliminarán las que estén por encima de ella.

El punto c) se refiere al grupo o grupos de la mayor altura existente dentro del tramo, sin acumular grupos de distintas alturas.

—El punto f) remite al c) en iguales condiciones para la altura menor existente dentro del tramo.

2. En aquellos frentes de fachada en los que existen tramos colindantes calificados con distintas normas zonales, se tomará para el cálculo, exclusivamente, la longitud de tramo calificada como zona 1.

— Cuando una parcela de zona 1 tenga frente a varias calles, las alturas medias ponderadas resultantes se aplicarán a superficies proporcionales a las longitudes de fachada respectivas.

— Aquellas parcelas de zona 1 que contengan edificios fuera de ordenación según el concepto del artículo 3.2.1., ocupando viario, se considerarán como solares a efectos del cálculo de la altura media ponderada, excepto que dicha consideración imposibilite el cálculo de altura media, por inexistencia de otros edificios en el tramo

de calle, hipótesis que obligaría a fijar la altura según el ancho de calle, que produciría resultados contrarios a la norma.

31. Plano de referencia de la zona 1
Art. 11.1.6-7.

Se podrán corregir sobre la marcha los errores palpables del Plano de referencia de la zona 1. Los edificios que figuren como "en construcción" podrán considerarse como existentes en su estado final. La referencia para la comprobación de errores en dicho plano será el vuelo fotogramétrico de agosto de 1983.

32. Aticos en la zona 1
Art. 11.1.11-3

Cuando en el art. 11.1.11 apartado 3 se habla de "plantas de ático", quiere decirse una sola planta de ático sobre la altura máxima permitida.

33. Posibilidad de edificación en hilera en zona 2
Art. 11.02.9-3.

El apartado 3 del art. 11.2.9. permite el adosamiento de la edificación, con ciertas condiciones diciendo:

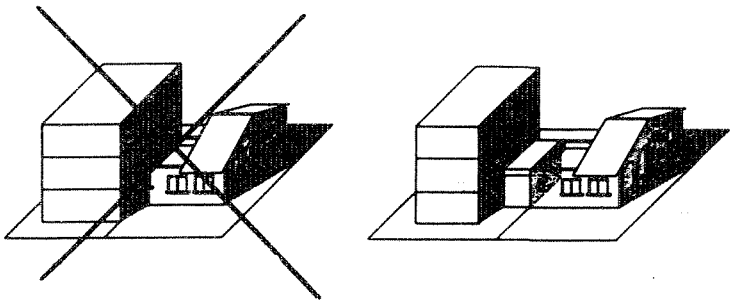
"En ambos grados cabrá adosarse a uno de los linderos..."

Se entiende que se permite adosarse a los dos linderos, es decir, la edificación en hilera.

34. Posibilidad de adosamiento a linderos en viviendas unifamiliar zonas 2, 7 y 8

Se entiende que la posibilidad de adosarse es sobre lienzo medianero, no sobre la totalidad del plano medianero.

Se adjunta dibujo explicativo:



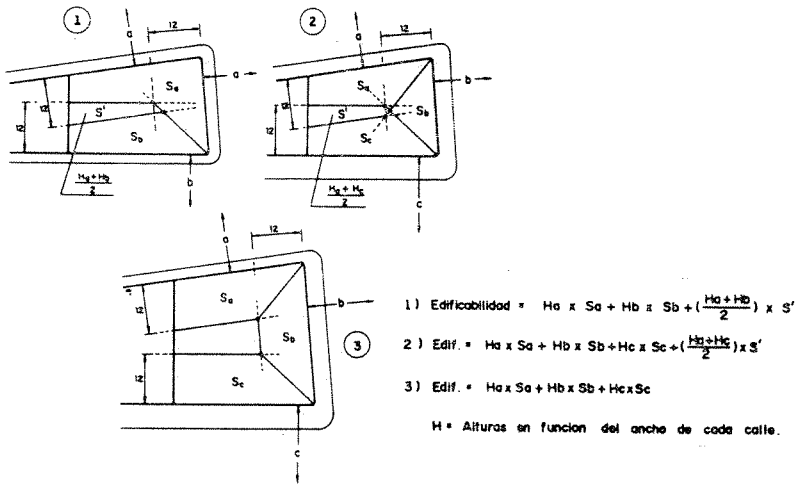
35. Altura mínima de planta baja en zona 3 para uso industrial

En zona 3 no se define la altura mínima de planta baja. Tampoco queda definida en las condiciones del uso industrial. Para la concesión de la licencia en un local de este uso en dicha zona se cumplimentará la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

36. Cálculo de superficie edificable en solar de tres fachadas en la zona 4
Art. 11.4.9.

El art. 11.4.9. define dos supuestos para el cálculo de edificabilidad: 1) que la parcela tenga fachada a dos calles opuestas; 2) que la parcela sea en esquina.

En el caso en que la parcela tenga fachada a tres calles, el cálculo de la edificabilidad se realizará de la siguiente forma:



37. Aplicación del artículo 11.5.7

La separación a linderos que establece el art. 11.5.7-4 b) imposibilita la reducción de la separación a los edificios de las parcelas colindantes, que se permite en el apartado 4 a) en los supuestos contemplados más adelante en el apartado 5 b).

Se aclara que prevalecerá en todos los casos el precepto más restrictivo que regula la separación a linderos.

En caso de ordenación conjunta de varios bloques se considerará como medida base la altura del bloque más alto. Cuando se trate, en cambio, de una solicitud de licencia para un solo edificio, por aplicación directa de la norma zonal, se considerará la altura del propio bloque, aunque se confronte con otro de mayor altura.

38. Garajes en Arturo Soria

Algunas parcelas de Ciudad Lineal no tienen otra posibilidad para dar acceso a garajes que por la propia calle de Arturo Soria, posibilidad prohibida por la norma zonal 7 (Art. 11.7.10). Ante ello se establece la siguientee gradación de soluciones.

a) Preferentemente, normalización de linderos con las parcelas colindantes.

b) En segundo lugar, establecimiento de una servidumbre de paso a través de un predio colindante.

c) En caso de imposibilidad de las anteriores fórmulas, podrá eximirse a la edificación del cumplimiento de la dotación obligatoria, al amparo del art. 9.8.23-4.

La exención de la dotación mínima de plazas de garaje requerirá informe previo y, en cualquier caso, dicha dotación no se exigirá fuera de la propia parcela.

Lo dicho para accesos a garajes es perfectamente aplicable a accesos a cualquier otro actividad que requiera carga y descarga.

39. Construcción de piscinas en zonas de retranqueo Arts. 11.2.9., 11.7.12. y 11.8.7.

Se admite la construcción de piscinas en zonas de retranqueo.

40. Compatibilidad y localización de usos no característicos en la norma zonal 7 Art. 11.7.14.

La edición de las Normas Urbanísticas del Plan General, en el art. 11.7.14 ha omitido algún párrafo del texto del documento oficial aprobado definitivamente, que deja sin determinar la localización de los Usos Industriales en el nivel "a" y "b" en la norma zonal 7.

Se deberá aplicar el texto primitivo, añadiendo, por tanto, en dicha edición las siguientes aclaraciones que se subrayan a continuación:

1. En el nivel a:

a) Industrial: se admite el uso industrial en su clase de talleres domésticos y en situación de planta baja o plantas inferiores a la baja.

b) Servicios terciarios: ...la clase de oficinas, en su categoría de despachos profesionales, es también admisible en planta primera...

2. En el nivel b:

a) Industrial: Se admite en su clase de talleres domésticos y en situación de planta baja, o plantas inferiores a la baja.

41. Aclaraciones para la aplicación del artículo 11.7.14-3)

El apartado 3 del artículo 11.7.14 permite la ocupación de la banda de separación a la alineación oficial exterior en las calles Mesena, Agastia y General Aranaz con cuerpos de edificación o industrial.

Para determinar totalmente las condiciones de aplicación que definan estas construcciones, se hacen las siguientes aclaraciones:

1) La superficie edificable que se puede dedicar a dichos usos no deberá superar el resultado de aplicar un coeficiente de edificabilidad neto de 0,4 m^2/m^2 a una superficie de parcela con un fondo máximo de 20 m.

2) El art. 11.7.5. define la superficie ocupable, que no podrá exceder del resultado de aplicar a la parcela edificable un coeficiente de ocupación del 35 %.

Se entiende que dicha superficie ocupable será para situar el edificio principal, pudiendo ser superada por la superficie que ocupa el cuerpo de edificación destinada a servicios terciarios o industrial que no podrá superar la edificabilidad permitida y deberá cumplir el resto de las determinaciones del artículo 11.7.14, apartado 3.

3) La compatibilidad de usos en el edificio principal se regula en el art. 11.7.14, apartados 1 y 2, según los niveles, y será independiente de la superficie que se puede dedicar a usos terciarios o industria correspondiente a la aplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,4 m^2/m^2.

42. Zona 8: Condiciones para la edificación pareada, agrupada y en hilera Arts. 11.8.16 y 11.8.17.

Los artículos 11.8.16. y 11.8.17. son de aplicación en edificación conjunta de parcelas, sólo en grado 3.º, para promociones de cualquier número de viviendas.

43. Zona 8: Cálculo de la edificabilidad y superficie ocupable en edificación conjunta de parcelas Arts. 11.8.17., 11.8.8. y 11.8.9.

El criterio que habrá de seguirse para el cálculo de la edificabilidad en las construcciones en hilera y agrupadas, que en base al art. 11.8.17-4 cerquen parcelas de superficie inferior a la mínima, dejando un espacio libre común, en zona 8, grado 3.º, será el siguiente:

a) A los primeros 750 m^2 de superficie de parcela se les aplicará un coeficiente de edificabilidad de 0,7 m^2/m^2, según se indica en el art. 11.8.9.

b) La superficie de cada parcela sobre la que se aplican estos coeficientes será: la resultante de sumar la parcela cercada adscrita a cada vivienda más la parte proporcional que le corresponnda a cada una de ellas en el espacio libre común resultante, que se escriturará en proindiviso.

La edificabilidad total del conjunto de la actuación será, por consiguiente, el resultado de sumar la que le corresponde a cada parcela según el criterio anterior.

Para el cálculo de la ocupación máxima se seguirá el mismo método.

44. Compatibilidad y localización de usos no caracteristicos en la norma zonal 8 Art. 11.8.19.

La edición de las Normas Urbanísticas del Plan General en el art. 11.8.19. ha omitido algún párrafo del texto del documento oficial aprobado definitivamente, que deja sin determinar la localización de determinados usos en el nivel "b" y "c".

Se deberá aplicar el texto primitivo, añadiendo, por tanto, las siguientes aclaraciones que se subrayan a continuación:

2. En el nivel b:

a) Industrial.

Se admite el uso industrial en su clase de talleres domésticos y en situaciones de planta baja y plantas inferiores a la baja.

b) Servicios Terciarios.

Admisible en su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

En su clase de comercial y de hospedaje, es uso admisible en régimen de edificio exclusivo. No cabrá la autorización de grandes superficies comerciales.

3. En el nivel c:

a) Industrial.

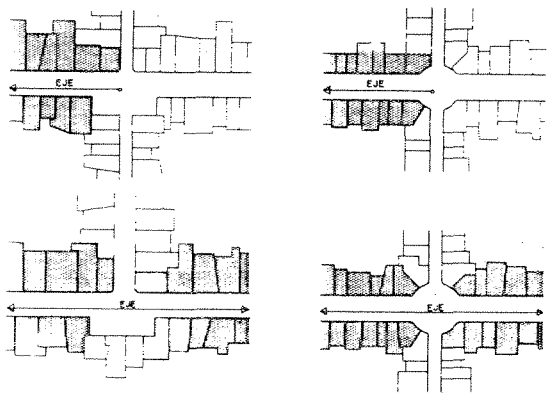
Compatible en su clase de talleres domésticos y en situaciones de planta baja y plantas inferiores a la baja.

b) Servicios Terciarios.

En su clase de oficinas es admisible en categoría de despachos profesionales situados en edificio de uso residencial en planta baja y plantas inferiores a la baja, en cualquier situación en edificio de uso compartido con otros servicios terciarios y en edificio de uso exclusivo. En situación de edificios de uso exclusivo se admiten las clases de hospedaje, salas de reunión y comercial, exceptuándose el comercio alimentario y las grandes superficies comerciales.

45. Ambito de aplicación de los Ejes Comerciales
Art. 11.12.2-2.

En aquellos Ejes Comerciales que se definen a partir de plazas o glorietas, o que las incluyan a lo largo de su recorrido, la normativa de Ejes Comerciales se aplicará exclusivamente al tramo que tenga dirección postal con el nombre de la calle, incluyendo las parcelas de esquina (art. 11.12.2-2).



46. Medición del porcentaje de terciario admisible en Ejes Comerciales y determinadas zonas
Arts. 11.1.19., 11.3.10., 11.4.6., 11.5.18., 11.9.15., 11.10.15. y 11.12.2.

La medición del tanto por ciento de terciario admisible se debe hacer según normativa sobre superficie edificada del uso principal y superficie edificada del uso terciario.

La superficie de servicios comunes se repartiría proporcionalmente a los dos usos principales, por lo que para simplificar la medición del tanto por ciento, se puede hacer sobre superficie edificada, descontando dotaciones y servicios comunes.

Para medir el excedente que supone el 50 % de permisividad del Eje Comercial, con respecto a la compatibilidad de la zona, se deberá incluir en dicho 50 % aquellos

locales de planta baja, inferiores a la baja y primera en los que sea posible la localización de usos no residenciales compatibles, que permita la normativa zonal correspondiente.

Cuando la permisividad de Usos Compatibles del Eje Comercial sea mayor a la que se regula en la norma zonal correspondiente, se entiende que será de aplicación la del Eje Comercial.

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO SOBRE CONDICIONES DE APLICACION DEL ARTICULO 11.7.3, «SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS», DE 20 DE OCTUBRE DE 1986

Se entiende que las condiciones de dimensión y forma exigidas para las reparcelaciones, agregaciones y segregaciones, en el artículo 11.7.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, no son de aplicación en aquellas fincas que no puedan cumplir dichas condiciones, siempre que quede justificado que la solución pretendida da lugar a que el mayor número posible de parcelas resultantes, cumple con el mayor número posible de condiciones exigidas, y siempre que las causas de dicho incumplimiento sean imputables a las determinaciones del planeamiento vigente y no a la voluntad de los propietarios de las fincas.

Madrid, 20 de octubre de 1986

EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

ACUERDO DEL CONSEJO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1985

El Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 1985, adoptó el siguiente acuerdo sobre criterios de interpretación:

* *MEDICION DEL ANCHO DE CALLE CUANDO EXISTAN ZONAS VERDES CALIFICADAS (Art. 9.6.8-3c)*

Establecer, para aquellos supuestos en que en el ámbito de la vía pública se encuentren integradas zonas verdes, calificadas como tales en el propio Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que el precepto contenido en el art. 9.6.8., apartado 3-c de las Normas Urbanísticas, se interprete en el sentido de que el ancho de calle, cuando tales zonas verdes adopten la forma de bulevares centrales, sea igual al existente entre la alineación de la parcela y el límite más próximo de la zona verde calificada. Si las zonas verdes adoptasen otra posición, el ancho de la calle resultará de minorar la distancia entre alineaciones con el ancho de las zonas verdes medidas conforme señala el párrafo 1º del artículo citado.

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO DE 22 DE ENERO DE 1987

Como continuación a mi Decreto aclaratorio sobre la correcta aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 24 de marzo de 1986, publicado en el Boletín Informativo del A.U.I., n.º 39 de mayo de 1986, se han ido produciendo sucesivos Decretos aclaratorios sobre distintas cuestiones.

Estas aclaraciones se refunden por mi Decreto de esta fecha que sustituye a los de 3, 12, 18, 19 y 27 de julio; 4 de septiembre; 1, 7 y 20 de octubre de 1986 y 21 de enero de 1987, de tal forma que las aclaraciones producidas desde las publicadas en el Boletín n.º 39 hasta la fecha, están contenidas en este Boletín en su totalidad.

En virtud de todo ello, así como de las atribuciones que tengo conferidas, vengo a señalar que la interpretación correcta a los artículos que a continuación se relacionan es la que se contiene en las explicaciones subsiguientes.

Madrid, a 22 de enero de 1987

EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

LISTADO DE ARTICULOS AFECTADOS POR ACUERDOS ACLARATORIOS DE INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL

TITULO III

Artículo	Acuerdo
3.2.1.	1
3.2.2.	1

TITULO VII

Artículo	Acuerdo
7.1.5.	1
7.1.6.	1
7.1.7.	1

TITULO VIII

Artículo	Acuerdo
8.2.6.	18
8.2.7.	18

TITULO IX

Artículo	Acuerdo
9.6.15-2	2
9.7.9.	3
9.7.10.	3
9.8.23.	4
9.9.3.	5
9.11.17.	7
9.11.18	7
9.11.19	8

TITULO X

Artículo	Acuerdo
10.1.3.	10
10.1.5.	3
10.1.6-1	5
10.3.1.	9
10.4.1.	9
10.2.1.	11
10.2.9.	11
10.3.1-2c	12
10.3.6.	13
10.3.12.	12

TITULO XI

Artículo	Acuerdo
11.1.19.	6
11.3.10.	6
11.4.16.	6
11.5.18	6
11.7.4.	14
11.7.5.	14
11.7.14.	14
11.8.4.	17
11.12.2	6
Disp. trans. 2.ª	15 y 16

1. ACTUACIONES EN AREAS DE SUELO URBANO REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR

La posibilidad de concesión de licencias en aquellas áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento ulterior, viene condicionada por la regulación de los artículos 3.2.1., 3.2.2., 7.1.5., 7.1.6. y 7.1.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de la siguiente manera:

1.1. Condiciones de Fuera de Ordenación (Aplicación de los artículos 3.2.1. y 3.2.2.)

a) Las áreas remitidas a planeamiento ulterior (ED, PR, PT) no tienen, en principio, determinadas las alineaciones, por lo que pueden encontrarse en situaciones de "Fuera de Ordenación" en aplicación del artículo 3.2.1.-1.a.

Sólo se considera fijada la alineación cuando aparece en las determinaciones de la ficha correspondiente de las Normas Urbanísticas II la condición de: "Mantenimiento de las Alineaciones Existentes", puesto que el esquema de ordenación fijado en dichas fichas no implica mantenimiento ni rectificación, dado que su definición debe ser fijada por el planeamiento posterior.

Esta condición de "Fuera de Ordenación" o alineación ya definida debe ser informada por el Departamento de Planeamiento con carácter preceptivo.

En caso de resultar el informe desfavorable, sólo cabrán las licencias permitidas en el artículo 3.2.2. y en el acuerdo n.º 3 del Decreto del Gerente Municipal de 24 de marzo de 1986.

Se deberá comprobar asimismo que no se encuentren en situación de "Fuera de Ordenación", según los supuestos contemplados en los apartados c) y d) del artículo 3.2.1.-1.

b) Las áreas remitidas a Reforma Interior (PR) se encuentran en principio en situación de "Fuera de Ordenación" en aplicación del artículo 3.2.1-1.b); con la salvedad introducida en dicho apartado, que deberá ser informada con carácter preceptivo por el Departamento de Planeamiento.

En caso de resultar el informe desfavorable sólo cabrán las licencias permitidas en el artículo 3.2.2. y en el acuerdo nº 3 del Decreto del Gerente Municipal de Urbanismo de 24 de marzo de 1986.

Se deberá comprobar asimismo que no se encuentren en situación de "Fuera de Ordenación", según los supuestos contemplados en los apartados c) y d) del artículo 3.2.1-1.

1.2. Aplicación de los artículos 7.1.5., 7.1.6. y 7.1.7.

S. (ver pág. 348)

a) En aplicación del artículo 7.1.5. para las áreas remitidas a planeamiento ulterior (ED, PR. y PT), no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones, considerándose la instalación de nuevas implantaciones en locales vacantes como modificaciones de uso. (Ver acuerdo n.º 5 Decreto del Gerente Municipal de Urbanismo de 24 de marzo de 1986.)

b) El apartado 3 de dicho artículo permite para ED y PR de forma excepcional y con ciertas condiciones la posibilidad de concesión de las licencias de obras definidas en el apartado 1.

Estos criterios de excepcionalidad se entienden también referidos a las licencias de actividad e instalaciones..

Las condiciones de excepcionalidad previstas en dicho artículo para PR y ED son:

— Cuando no constituyan o integren polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan (o sea, en la ficha correspondiente de las Normas Urbanísticas II, o bien en el Plan en redacción).

— Cuando estén fijados los usos correspondientes a través de las normas zonales.

— Cuando estén fijadas las alineaciones aplicables a la parcela (o sea, esté determinado expresamente en la ficha "mantenimiento de las alineaciones existentes", o estén ya establecidas en el Plan en redacción).

— Cuando la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole (vinculante o no) que fija el Plan en la ficha correspondiente a cada área.

Si se dan todos y cada uno de estos supuestos, cabría la expedición de la licencia, previo informe preceptivo del Departamento de Planeamiento. Las fincas cuya edificación se autorice, quedarán a todos los efectos excluidas de los polígonos o unidades de actuación continuos que la figura de Planeamiento remitido delimite y la gestión de las mismas se vinculará a la del suelo urbano finalista adscrito a las Unidades de Actuación Discontinua, y por tanto, como requisito previo a la concesión de la licencia, se deberá exigir el pago del saldo deudor de la cuota de liquidación provisional de la reparcelación económica, que como contribución a las cargas de la unidad establece el artículo 7.2.7-3 de las Normas Urbanísticas.

c) En cuanto a las áreas remitidas a Planes Temáticos (PT), conforme dispone el apartado 4 del citado artículo 7.1.5., la concesión de licencias a que se refiere el apartado 1 del mismo se regirá por las normas que se señalen en los artículos 7.1.6. y 7.1.7., y su cumplimiento procede ser informado por el Departamento de Planeamiento

Se exigirá igualmente, como condición previa a la concesión de la licencia, el pago del saldo deudor de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación económica.

Caso de no resultar un informe favorable por carecer de alguna o algunas de las condiciones de excepcionalidad, no podrán otorgarse las licencias definidas en el artículo 7.1.5., apartado 1.

d) Todo ello sin perjuicio de la posible expedición de una licencia de carácter provisional en aplicación del artículo 58-2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Altura libre mínima exigible en locales existentes para uso industrial (Art. 9.6.15-2)

Para aquellos locales existentes en los que se desee instalar actividades industriales se exigirá como altura libre mínima 2,40 m. en aplicación del artículo 9.6.15-2).

Para la concesión de la licencia de actividad se deberá tener en cuenta la cubicación mínima que se establece en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Implantación de nuevas actividades en planta sótano y condición de pieza habitable (Arts. 9.7.9., 9.7.10. y 10.1.5.)

El acuerdo n.º 19 del Decreto de interpretación de mayo de 1986 aclaraba que el ámbito de aplicación del artículo 10.1.5. es para todo tipo de obras: obras de nueva edificación y obras en los edificios, definiéndose exclusivamente para las plantas sótano, aunque el texto habla de planta inferior a la baja.

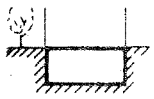
Por tanto, se vuelve a insistir que el artículo 10.1.5. será para todo tipo de obras y nueva instalación de actividades en cualquier local existente, aun cuando no se realicen obras.

Se exceptúan de su aplicación los cambios de nombre y las obras de conservación y mantenimiento en locales con usos ya instalados.

El apartado 1 del art. 9.7.10. dice: "No podrán instalarse en sótanos piezas habitables".

Dicho artículo pertenece a la Sección 2.ª del capítulo 7 del Título IX que es de aplicación según el artículo 9.7.2. a "las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

Por tanto, en aquellos locales de sótanos en los que cabe actividad, aplicando el art. 10.1.5., en aquellas zonas en que los usos compatibles lo permitan, se aplicará el esquema siguiente:

RESUMEN	Art. 9.7.2. y Acuerdo 10 del Decreto de 24 de marzo	Resto obras o sin obras
	INCOMPATIBLE (por art. 10.1.5.)	INCOMPATIBLE (por art. 10.1.5.)
	COMPATIBLE (por art. 10.1.5. y norma zonal) QUE NO SUPONGA ESTANCIA PROLONGADA DE PERSONAS (por arts. 9.7.9. y 9.7.10).	COMPATIBLE (por art. 10.1.5. y norma zonal) CON TODO TIPO DE ACTIVIDADES (por arts. 9.7.9. y 9.7.10.

En cuanto a la definición de pieza habitable que el art. 9.7.9. considera como "aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran permanencia prolongada de personas", se entiende que para usos no residenciales dicha estancia prolongada se refiere a una jornada laboral que requiera un puesto fijo de trabajo en el local.

No se considerarán estancia prolongada de trabajo aquellos puestos de trabajo en que no se requiera la permanencia fija en el local.

Ejemplos:

En un restaurante se considera puesto fijo de trabajo el de la cocina, no el de camarero que sirve las mesas en el comedor. Por tanto la cocina no se podrá instalar en sótano.

En unas oficinas no se considerará estancia prolongada la del puesto de archivador que sólo usa esporádicamente los archivos. Por tanto los archivos se

podrán situar en planta sótano, siempre que el encargado de archivo tenga un puesto fuera del sótano.

En las salas de reunión no se considera puesto fijo la asistencia a un acto, ni la del acomodador, etc.

4. Criterios sobre exención de plazas obligatorias de aparcamiento (Art. 9.8.23)

En determinadas normas zonales cuya tipología corresponde a edificación entre medianerías, formando manzana cerrada, surgen problemas en algunas construcciones de nueva planta situadas en parcelas de calles que por sus dimensiones y características, hacen imposible el cumplimiento de las determinaciones exigidas para la construcción de plantas de sótano, dedicadas a la provisión de plazas obligatorias de garaje-aparcamiento.

Las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. en su artículo 9.8.23. posibilitan al Ayuntamiento, previo informe técnico a otorgar la exención del cumplimiento de la dotación de plazas obligatorias de aparcamiento cuando "por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad", se produzca una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

El informe técnico necesario para permitir dicha exención deberá tener en cuenta las circunstancias que se refieran a las dimensiones y características de la parcela, así como su situación con respecto al viario y al tramo de calle en que esté situada, el número de plazas obligatorias que se deberían instalar, los impactos generados por los usos del edificio, las características urbanísticas de la zona, y todas aquellas que puedan hacer desaconsejable la exigencia de dichas plazas en la planta baja del edificio.

La solicitud de dicha exención se realizará bien directamente en el proyecto de edificación, bien mediante consulta previa, cuyo informe positivo se adjunte al expediente de la petición de la licencia.

La tramitación de la exención se realizará por medio de un volante que como Decreto se acompañará al impreso de la concesión de licencia.

5. Instalación de los usos compatibles no residenciales en edificios de zonas de uso característico residencial (Arts. 9.9.3., 10.1.6.)

A. Aplicación del artículo 10.1.6. "Accesos desde la vía pública"

El art. 10.1.6., párrafo 1, es de aplicación para obras de nueva edificación y reestructuración total, y exige una clara diferenciación entre los accesos a los locales de usos no residenciales y los de las viviendas, en edificios situados en zonas de uso característico residencial.

El problema que se plantea es el de la aplicación de este precepto a locales existentes, para los que se pretenda hacer otro tipo de obras, o a los supuestos de implantación de un nuevo uso compatible, sin obra, en un edificio existente.

El art. 9.9.3., por su parte, indica que "cuando así se determine en las normas de uso o de zona se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con uso característico residencial". Sin embargo, en ninguna norma zonal o de uso del P.G.O.U.M. se recoge la exigencia de dicho requisito.

Para tratar de complementar las expresadas normas ha sido planteada la posibilidad de aplicar los arts. 236.2.2ª y 248 de las OO.MM. del 72, en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda, y en tanto no se apruebe la Ordenanza 5, a que se refiere la Disposición Adicional Primera. Esta interpretación no es correcta, por ser contraria al espíritu y a la letra del P.G.O.U.M., ya que en este supuesto no existe laguna normativa sino una determinación expresa de consolidar la relación funcional entre usos no residenciales; por tanto, tan sólo son preceptivos accesos independientes para las obras de nueva edificación y reestructuración total (art. 10.1.6.1º) y no se exigirán para otro tipo de obras a realizar en locales existentes o para nuevas

implantaciones de actividades, sin obra, en edificios existentes.

Sin embargo, sí serán exigibles cuantas determinaciones y medidas correctoras se contengan en las disposiciones que a continuación se detallan, con el fin de que la ubicación de usos no residenciales no molesten ni perturben las condiciones de vida de las personas que residan en el edificio.

B. Normas exigibles y necesidades de la tramitación

1 La localización y desarrollo de "otros usos" en edificios de uso característico residencial ha de efectuarse de modo que sean perfectamente compatibles y aquéllos no perturben ni deterioren la calidad de vida de quienes habiten las viviendas y del entorno ambiental; por ello, en estos supuestos debe exigirse el cumplimiento de la siguiente normativa, en lo que fuere de aplicación.

1.1. Artículos 9.10.3. y 10.1.6., párrafos 2.º y 3.º de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

1.2. Capítulo IX del Título Noveno (Condiciones de Seguridad en los Edificios). Aclaración 10 del Decreto Interpretativo de mayo del 86.

1.3. Capítulo X del Título Noveno (Condiciones de Seguridad en los Edificios). Aclaración 10 del Decreto Interpretativo de mayo del 86.

1.4. O.P.P.I.

1.5. Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.

1.6. Norma Básica de la Edificación CPI-82 (Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios).

1.7. Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

1.8. Reglamento de Actividades Calificadas y Normas Complementarias.

1.9. Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

2. En cuanto a exigencias de tramitación, cuando la implantación, transformación o ampliación de una actividad precise la ejecución de obras, se solicitará previamente licencia de actividad o instalación para dar trámite a la solicitud de licencia de edificación, o, en cualquier caso, se exigirá solicitud conjunta de licencia de obra y apertura/instalación.

6. Sobre la medición del porcentaje de usos no residenciales compatibles en edificios de uso característico residencial (Arts. 11.1.19., 11.3.10., 11.4.16., 11.5.18., 11.12.2.)

En los edificios situados en Ejes Comerciales y Zonas de Uso Característico Residencial, en donde se permite dedicar el 50 % de la superficie total edificada para localizar otros usos, se deben cumplir las siguientes condiciones:

a) En la medición del 50 % de la superficie total edificada, que se permite dedicar a otros usos no residenciales, se deberán incluir aquellos locales de planta baja, inferiores a la baja y primera, en los que sea posible la localización de los Usos compatibles que permita la normativa zonal correspondiente (Acuerdo 46 del Decreto Interpretativo de mayo del 86), así como los locales dedicados a usos no residenciales ya implantados en el edificio.

b) La medición de dicho porcentaje deberá realizarla el solicitante de la licencia, a cuyo fin deberá incluir en el correspondiente proyecto el cálculo del tanto por ciento dedicado a uso residencial y el que ocupan los locales compatibles permitidos por la Norma General y el incremento que la actividad solicitada supondrá en el porcentaje de usos no residenciales.

En la licencia que se conceda se reflejarán los porcentajes indicados.

c) En estos supuestos resulta aconsejable que se exijan las *medidas oportunas de seguridad* (O.P.P.I. y Norma Básica de la Edificación CPI-82), no sólo respecto a las instalaciones propias del local que se pretenda legalizar, sino también a los comunes o generales del edificio, para garantizar en todo momento que la estructura

y condiciones de éste pueden absorber la previsible mayor afluencia y concentración de personas que las actividades conllevan.

7. Condiciones para la instalación de rejas, cierres metálicos en viviendas y locales comerciales (Arts. 9.11.17. y 9.11.18.)

Para estos elementos o asimilables serán de aplicación, por analogía, los artículos 9.11.17. y 9.11.18.

8. Condiciones para la instalación de tejadillos y cubretoldos (Art. 9.11.19.)

El art. 9.11.19. autoriza la construcción de toldos regulando las características de su implantación. No dice nada de los cubretoldos, pero dado que se trata de un accesorio del propio toldo, se estima que su saliente no debe superar los 35 cm. habituales para este tipo de elementos.

9. Definición y clasificación de uso para los Centros de Cálculo (Título X)

Surgen problemas a la hora de definir los Usos de los grandes centros de cálculo, que por la actividad que desarrollan de prestación de servicios, parece que se deberían englobar dentro del Uso de Servicios Terciarios, en su clase de oficinas, definidos en el epígrafe 845 de la CNAE. Sin embargo, debido a su propia organización y exigencias tienen a veces unas características de tipo industrial.

Por tanto, los grandes centros de cálculo, cuyas exigencias de instalación determinan grandes espacios con unas características de tipo industrial, podrán optar por considerarse igualmente como uso industrial.

No obstante, los servicios informáticos propios de una empresa, así como aquellos que se instalan en los locales de un edificio para prestar servicios en general se considerarán solamente como oficinas.

10. Definición de edificio exclusivo (Art. 10.1.3.)

1. Debe entenderse como "edificio exclusivo" el destinado a un único uso (Residencial, Industrial, Servicios Terciarios o Dotacional); salvo que la norma zonal en "compatibilidad y localización de los usos no característicos" lo vincule a una clase de uso (Oficinas, Comercial, Salas de Reunión u Hospedaje) o a una categoría (locales comerciales destinados a comercio no alimentario, oficinas ligadas a la Administración o empresas públicas o representaciones diplomáticas).

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

3. Si las condiciones zonales de compatibilidad vinculan el edificio exclusivo a un uso no residencial, cabrán en dicho edificio todas las clases de dicho uso y categorías.

Si lo vincularan a una clase de uso, cabrán en dicho edificio todas las categorías de esa clase.

Si lo vincularan a una categoría, cabrá sólo dicha categoría.

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

11. Definición de uso de las casas de huéspedes (Arts. 10.2.1. y 10.2.9.)

La actividad de simple tenencia de huéspedes con carácter estable se clasifica en las Normas Urbanísticas como USO RESIDENCIAL, clase de RESIDENCIA COMUNITARIA (Art. 10.2.1).

Las condiciones de aplicación se regulan en el art. 10.2.9.

12. Compatibilidad y localización de los talleres domésticos (Arts. 10.3.1-2c y 10.3.12)

Los talleres domésticos se consideran en el artículo 10.3.1., apartado 2-c, como una clase dentro del uso industrial, por lo que se podrán instalar en las zonas de uso característico residencial en aquellas situaciones en que se permita dicho Uso Industrial que los engloba, así como en aquellas en que expresamente se refiera a la clase de Uso de Talleres Domésticos.

Las condiciones que se deban exigir a dichos Talleres Domésticos, en aplicación del art. 10.3.12., serán las condiciones de la vivienda a la que estén anexos, sin perjuicio de su consideración de uso Industrial.

13. Aseos exigibles en las industrias en general (Art. 10.3.6.)

Este precepto ha de interpretar a la luz de lo establecido en el Cap. III, Título II de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, al ser ésta la Normativa específica y general reguladora de la materia. Relacionando ambos textos legales, se considera lo siguiente:

1. Tendrá supremacía la determinación de los aseos exigibles en función de la superficie del local sobre aquellas que pudiera efectuarse según los trabajadores empleados.

2. El cómputo de aseos exigibles se hará del siguiente modo:

2.1. Según superficie de producción o almacenaje:

— Hasta 200 m²: 1 retrete y 1 lavabo para ambos sexos. En cuanto a la exigencia de ducha se estará a lo dispuesto por el art. 41 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

— Desde 201 m² a 1.500 m²: 1 retrete, 1 lavabo y 1 ducha (por sexo).

— Desde 1.501 m² a 2.000 m²: 2 retretes, 2 lavabos y 2 duchas (por sexo).

— Desde 2.001 m² a 3.000 m²: 3 retretes, 3 lavabos y 3 duchas (por sexo).

Y así sucesivamente.

2.2. Según número de trabajadores:

— Hasta 10 trabajadores: 1 retrete y 1 lavabo para ambos sexos. En cuanto a la exigencia de ducha se estará a lo dispuesto por el art. 41 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

— Desde 11 hasta 30: 1 retrete, 1 lavabo y ducha (por sexo).

— Desde 31 hasta 40: 2 retretes, 2 lavabos y 2 duchas (por sexo).

— Desde 41 hasta 50: 3 retretes, 3 lavabos y 3 duchas (por sexo).

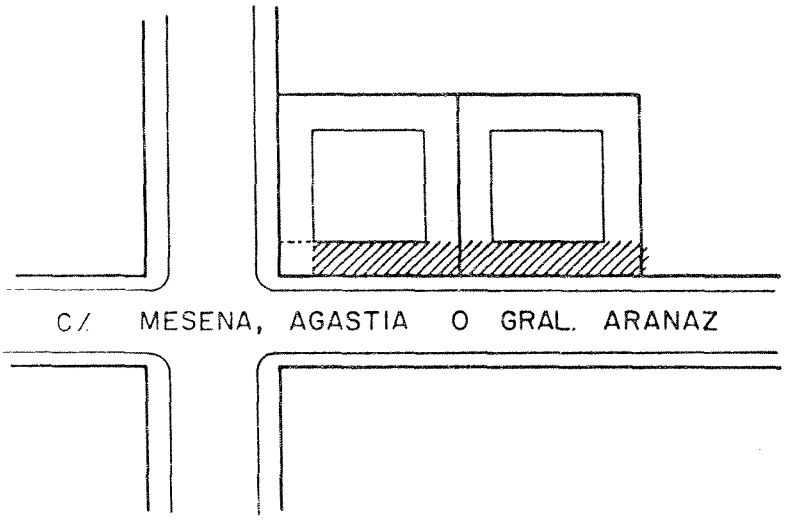
Y así sucesivamente.

14. Sobre cuerpos de edificación en calles de Mesena, Agastia y General Aranaz en la Norma Zonal (Art. 11.7.14.)

1. El artículo 11.7.14., apartado 3, permite ocupar la banda de separación a la alineación oficial exterior con cuerpos de edificación destinada a servicios terciarios. en su clase de comercio y oficinas, o a industrias, en las calles de Mesena, Agastia y General Aranaz.

En las parcelas en esquina de una de estas calles con el resto del viario, se superpone la posibilidad de edificar este cuerpo, con la exigencia de retranqueo obligatorio que establece el art. 11.7.4.

Se determina que, en este tipo de parcelas, se deberá respetar el retranqueo mínimo del viario.



2. Se aclara, asimismo, que estos cuerpos de edificación construidos en el espacio de retranqueo de dichas calles podrán ocupar dicho espacio con plantas de sótano siempre que no se supere el 60 % permitido en el artículo 11.7.5.

15. Aplicación de las OO.MM. de uso del suelo y la edificación del año 1972, en relación con la disposición transitoria segunda del P.G.O.U.M.

Las OO.MM. de Uso del Suelo y la Edificación del año 1972 no son aplicables en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda del P.G.O.U.M., salvo en aquellos supuestos que expresamente se determinen mediante resolución interpretativa concreta.

16. Condiciones de aplicación para el vallado provisional de las obras (Disposición Transitoria 2.ª)

En virtud de la Ordenanza Transitoria 2.ª de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., y dado que dicho Plan no regula las condiciones del vallado provisional de las obras, se aplicará el art. 171 de las OO.MM. de 1972, que dice:

"Vallado de obras.—1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,60 m. para permitir el paso de peatones.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico

municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

17. Parcela mínima en zona 8 (Art. 11.8.4.)

Se considerará sin aplicación la condición de parcela mínima que se establece en el art. 11.8.4. para los grados 1.º y 2.º, en aquellas fincas en que concurran las circunstancias siguientes:

Que a la entrada en vigor del P.G.O.U.M. constara inscrita en el Registro de la Propiedad como unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y su extensión y forma permita desarrollar, en una sola planta, una vivienda con el programa mínimo establecido para el uso residencial en el art. 10.2.4., apartado 1.º, respetando las restantes determinaciones de las condiciones particulares de su grado correspondiente.

18. Construcción de garajes subterráneos en edificios catalogados (Arts. 8.2.6 y 8.2.7)

Ante las dudas surgidas sobre la posibilidad de construcción de garajes subterráneos en edificios catalogados, mediante obras de acondicionamiento, permitidas para el nivel 1 en el art. 8.2.6. y/o obras de reestructuración parcial, igualmente permitidas para el nivel 2 en el art. 8.2.7., hay que aclarar que en aplicación del art. 2.4.7., que define las obras de acondicionamiento como aquellas "destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas", se entiende que dicha posibilidad existe en las condiciones anteriormente definidas.

No obstante, y dado que son actuaciones de gran complejidad técnica, es conveniente aclarar el alcance de dichas obras, así como las condiciones que han de imponerse para garantizar el debido respeto a la catalogación del edificio y a la conservación de sus elementos.

Por tanto se entiende:

1. Es autorizable la construcción de sótanos en obras de acondicionamiento o reestructuración parcial en edificios catalogados, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Los sótanos se destinarán a plazas de aparcamiento obligatorias, con la tolerancia que fija la normativa.

b) El edificio debe tener resuelto el acceso de vehículos sin necesidad de modificar sus fachadas ni cambiar la ubicación de elementos considerados como característicos de la finca, cuya conservación sea aconsejable.

c) Las obras se realizarán mediante técnicas que excluyan la demolición de

muros de carga o traviesas, bóvedas de ladrillo y elementos análogos, de especial interés arquitectónico.

2. Para garantizar el cumplimiento de estas condiciones, a la solicitud de licencia se acompañará el Proyecto de Ejecución de las obras antedichas, con pormenorización de las técnicas a utilizar, y cuantos detalles constructivos que los Servicios Técnicos Municipales consideren necesarios para su perfecta definición.

3. Los volantes de licencia contendrán las prescripciones necesarias para garantizar la debida información a terceros en el caso de transmisión de la licencia, así como la periodicidad con que deban solicitarse visitas de inspección a los Servicios Técnicos competentes en tanto se realicen las citadas obras, siendo objeto de sanción máxima la omisión de este requisito por parte de los Técnicos responsables de su Dirección.

4. La Comisión de Control y Protección del Patrimonio podrá imponer las condiciones que considere oportunas o incluso denegar la posibilidad de su realización si se aprecia que las obras constituyen un peligro para la integridad de la finca y las características que motivaron su inclusión dentro del nivel correspondiente.

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO SOBRE COMPATIBILIDADES Y LOCALIZACION DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMESTICOS, DE 4 DE JUNIO DE 1987

Los despachos profesionales domésticos están considerados por el vigente P.G.O.U.M. como una de las tres categorías o grupos de la clase de Uso de Oficinas (art. 10.14.1.c), en atención al prestatario del servicio. Los define textualmente «cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas».

Vista la definición se plantea la cuestión de si esta actividad se puede autorizar en cualquier Norma Zonal del Plan General cuyo uso característico sea el residencial.

Esta es una cuestión similar a la planteada en relación a los «talleres domésticos», que tienen una definición semejante y cuya compatibilidad y localización quedó aclarada en el punto 12 del Decreto de fecha 22 de enero de 1987, sobre criterios de interpretación del P.G.O.U.M. Por tanto, es válido lo que ahí se expone aplicado al caso de «despachos profesionales domésticos» como norma general, es decir, que al ser éstos una categoría de la clase de uso de oficinas, se pueden instalar en las zonas de uso característico residencial solamente *en las situaciones que se permita dicha clase de uso de oficinas que los engloba y en aquellas otras en que expresamente se refiera a la categoría de «despachos profesionales domésticos». Fuera de estas situaciones no serían permisibles estas actividades.*

No obstante lo anterior, dicha norma general parece que deja sin contenido la categoría de despacho profesional doméstico si contemplamos la definición del mismo y la constatamos con la compatibilidad de usos en las distintas zonas del Plan General. En efecto, ninguna norma zonal cita expresamente la categoría de «despachos profesionales domésticos», únicamente la zona 2, nivel a, *se aproxima al decir que permite «despacho profesional anexo a vivienda en planta baja y semisótano...». Por tanto, esta categoría* solamente *es permisible en las situaciones en que se autorice la clase de uso de oficinas en general. Pero, precisamente por ser ésta una clase de uso genérico, su tolerancia en zonas de uso dominante o característico residencial está limitada generalmente a la planta baja, 1.ª e incluso inferiores a la baja. En estas plantas no es normal, e incluso está prohibido (sótanos y semisótanos), la existencia de usos residenciales o viviendas.*

Por lo expuesto, creemos que en la práctica queda sin contenido la categoría de oficinas de los «despachos profesionales domésticos», al no poderse instalar éstos en cualquier *vivienda donde resida ese profesional, con independencia de la zona, edificio o planta donde esté instalada esa residencia. Esto, unido a que no es razonable y a que resulta difícilmente comprensible y justificable el hecho de no permitir a una persona ejercer su profesión en alguna de las piezas de su propia vivienda y a que, por otra parte, el prohibírselo no implica la aceptación por el administrado en caso de necesidad, con lo que le inducimos a la ilegalidad y al consiguiente descontrol administrativo.*

Por tanto, se entiende:

1. Se permitirá la localización de los «despachos profesionales domésticos» en alguna pieza de cualquier vivienda sita en zonas de uso característico residencial siempre que dicha vivienda siga siendo la residencia habitual del profesional titular de la actividad.

2. Se deberá mantener el programa de vivienda mínima y dimensiones establecidas en el artículo 10.2.4, puntos 1 y 3, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.

3. En aplicación del Decreto 840/66, de 24 de marzo, del Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la superficie máxima que se podrá dedicar a la actividad profesional será de 50 m^2 y el número de personas ajenas o empleados en la misma no será superior a dos. Todo ello con independencia de que no podrán ser causa de molestias justificadas al vecindario por ruidos, tráfico de personas o mercancía, humos, etc.

Madrid, a 4 de junio de 1987

EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO SOBRE AUTORIZACION DE EDIFICACIONES DESTINADAS A USO DE SERVICIOS TERCIARIOS DE OFICINAS EN REGIMEN DE USO EXCLUSIVO EN AREAS INDUSTRIALES SITUADAS A AMBOS LADOS DE LA AVENIDA DE AMERICA, DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1987

La Comunidad Autónoma de Madrid, en uso de sus competencias específicas, acordó en su día resolver favorablemente el recurso de reposición a la aprobación definitiva del Plan General, presentado por la Sociedad Polygran Ibérica, S. A., en el que se solicitaba una modificación normativa que permitiera el uso de Servicios Terciarios, en su clase oficinas, en régimen de uso exclusivo, en un tramo determinado de la Avenida de América.

Dificultades prácticas surgidas en aplicación de dicha resolución aconsejan un pronunciamiento municipal en el que se precise el ámbito específico de aplicación, así como el alcance de la modificación normativa resultante de la resolución citada. A la vista de todo ello, y en base a las facultades contempladas en el artículo 1.0.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General, vengo en disponer lo siguiente:

En las áreas que se indican en la documentación gráfica adjunta, reguladas por la zona 10 (Edificación en polígonos industriales), en su grado 1.°, podrá autorizarse la edificación destinada a uso de servicios terciarios, en su clase de oficinas, en régimen de uso exclusivo. Dicha edificación se regulará por las condiciones normativas que componen la norma zonal 5, en su grado 2.°

Del presente Decreto, dese traslado a los Departamentos de Licencias e Información Urbanística.

Madrid, 13 de noviembre de 1987

EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

* DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO SOBRE INTERPRETACION DEL ARTICULO 10.5.18. DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL P.G.O.U.M. RELATIVO A LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES DE ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA

D. 21-4-92
(ver pag. 377)

Las condiciones para la instalación de los centros de transformación de energía eléctrica, cuando son parte de los servicios infraestructurales para el abastecimiento de la ciudad, que vienen determinadas en el artículo 10.5.18 del P.G.O.U.M., presentan algunas dudas y lagunas.

En el punto 2 se establece como norma general que toda instalación de nueva planta, tanto de transporte como de transformación, situada en cualquier clase de suelo, se implantará en los lugares señalados por el planeamiento. Asimismo, en el punto 5 se determina que, en suelo urbano, todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia. Mientras, en el punto 7, se señala que las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados.

Para aclarar la imprecisión que existe en la citada normativa para aquellos centros de transformación que no son de nueva planta, así como para determinar las justificaciones que se consideran necesarias para aceptar una instalación de los mismos no subterránea, se atenderá a lo siguiente:

1. En el suelo urbano se permitirá la instalación de centros de transformación de energía eléctrica en locales o edificaciones bajo cubierto existentes, cuando no lo prohíba expresamente el planeamiento. Asimismo, podrán autorizarse estas instalaciones en la vía pública con carácter provisional, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58.2 de la vigente Ley del Régimen del Suelo, siempre que las edificaciones sean subterráneas, no de nueva planta y no existan otras razones objetivas de tipo urbanístico que lo desaconsejen.

En todo caso, para ser autorizables, las edificaciones e instalaciones, sean o no existentes, deberán reunir a juicio de los Servicios técnicos municipales las debidas condiciones térmicas, antivibratorias, de ventilación, insonorización y de seguridad, a fin de garantizar su tolerancia en el entorno.

2. En cualquier clase de suelo podrá permitirse la instalación de centros de transformación no subterráneos en locales que formen parte de edificaciones con otros usos.

Las casetas prefabricadas de superficie no se autorizarán salvo en casos excepcionales contemplados por los Servicios técnicos municipales competentes y sujetos, como mínimo, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Estar situadas en zonas de edificación aislada.

b) Justificarse debidamente, en cada caso particular y por técnico competente, la improcedencia de la construcción subterránea, aportando un estudio de las características del terreno, niveles freáticos, cotas y distancias al alcantarillado, etc.

c) Justificar la imposibilidad de montaje en locales de edificios.

d) Adoptar las terminaciones estéticas más acordes con la zona.

e) Utilizar transfocabinas prefabricadas normalizadas y aprobadas por el Ministerio de Industria.

f) La superficie ocupada por cada transfocabina no superará los 20 m^2 y la distancia mínima entre ellas será de 50 m. y de 15 m. a edificios más próximos.

Madrid. 9 de Junio de 1987

EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

* DECRETO "SIN EFECTO" SEGUN POSTERIOR DECRETO INTERPRETATIVO DEL ARTICULO 10.5.18. DE LAS N.N.U.U. DE FECHA 21 DE ABRIL DE 1992.

ANEXO III

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DECLARANDO LA NULIDAD DE DETERMINADOS ARTICULOS DE LAS N.N.U.U. DEL P.G.O.U.M.

MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLAN GENERAL

ACUERDOS DEL AYUNTAMIENTO PLENO

DECRETOS DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

INSTRUCCIONES DICTADAS POR EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DECLARANDO LA NULIDAD DE DETERMINADOS ARTICULOS DE LAS N.N.U.U. DEL P.G.O.U.M.

S. 17/07/90
S. 09/10/90
S. 05/12/90
S. 19/02/91
S. 05/03/91
S. 06/03/91
S. 17/04/91
S. 21/05/91
S. 31/07/91
S. 07/11/91
S. 05/02/92
S. 08/07/92
S. 03/11/92
S. 01/02/94

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DECLARANDO LA NULIDAD DE ARTICULOS DE LAS N.N.U.U.:

Las determinaciones contenidas en los artículos de las NNUU, relacionados a continuación, que el Tribunal Supremo ha declarado nulas figuran sobre el texto articulado de la presente edición con trama gris, así como también las resoluciones relacionadas con dichos artículos.

LISTADO DE SENTENCIAS Y ARTICULOS O RESOLUCIONES AFECTADOS:

Fecha de sentencia (N.º Repertorio de Jurisprudencia)	Artículos y resoluciones afectados
S. 17/7/90 (Ar. 6571)	7.2.4. 7.2.7. 7.2.8.
S. 9/10/90 (Ar. 7852)	7.2.4. 7.2.7. 7.2.6.
S. 5/12/90 (Ar. 9731)	7.2.4. 7.2.5. 7.2.6. 7.2.7. 7.2.8.
S. 19/2/91 (Ar. 965)	7.2.4. 7.2.7. 7.2.8.
S. 5/3/91 (Ar. 1975)	7.2.4. 7.2.7. 7.2.8.
S. 6/3/91 (Ar. 1977)	7.2.4. 7.2.7. 7.2.8.
S. 17/4/91	7.2.4. 7.2.7. 7.2.8. 10.2.1. parcialmente 10.2.2. ap. 2.
S. 21/5/91	2.5.9. parcialmente 6.2.5. parcialmente 6.2.6. 6.2.8. 6.2.9.

Fecha de sentencia (N.º Repertorio de Jurisprudencia)	Artículos y resoluciones afectados
S. 21/5/91	6.2.10. 7.2.4. 7.2.7. 7.2.8. 10.2.1. parcialmente 10.2.2. ap. 2.
S. 31/7/91	3.4.11. 4.1.5. ap. c. 6.2.5. 6.2.9. 6.2.10. 7.1.1. ap. 3. parcialmente 7.1.4. ap. 1. parcialmente 7.2.4. en relación con el 7.1.6. d. y 7.2.8.5. 7.2.7. 7.2.8. 7.2.9. Acuerdo 7. del Decreto 24-3-86 Acuerdo 1.2. del Decreto 22-1-87
S. 7/11/91	7.2.4. 7.2.7. 7.2.8.
S. 5/2/92	10.2.1. y 10.2.2. en cuanto que impliquen afectación de suelo a la construcción de viviendas de Protección Oficial, con supresión de su obligación.
S. 8/7/92	6.2.5. ap. 3. y 4. parcialmente 6.2.6. 6.2.8. 6.2.9. 6.2.10. 7.2.4. 7.2.7. 7.2.8. 10.2.1. ap. 2. A) b 10.2.2. ap. 2.
S. 3/11/92	10.2.1. ap. 2. A) b párrafo final 10.2.2. ap. 2.
S. 1/2/94	2.5.12. 2.5.18. 3.3.4. 3.5.6.

MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLAN GENERAL

M. 05/12/90
M. 20/12/90
M. 17/05/91
M. 04/11/92
M. 15/04/93

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL APROBADA DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID EL 5 DE DICIEMBRE DE 1990 EN EL AMBITO DE LA COLONIA PARQUE DEL CONDE DE ORGAZ

Consistente en el cambio de grado en la Norma Zonal 8 que pasa de 3.° a 2.° así como el cambio de calificación de Residencial en Norma Zonal 8 grado 3.° por Equipamiento Educativo para la parcela situada en la calle Gregorio Benito, 25.

"CONDICIONES PARTICULARES DE LA COLONIA PARQUE CONDE DE ORGAZ:

Las condiciones particulares aplicables a todo el ámbito definido de la Colonia Parque Conde de Orgaz será "la NZ 8.2.ºa) definida en las N.N.U.U. del P.G.O.U.M., excepto el artículo 11.8.2. que para el caso específico del ámbito que nos ocupa quedará de la siguiente manera:

Artículo 11.8.2. *Obras admisibles*

Son admisibles en el ámbito de la zona todos los tipos de obras en los edificios; de demolición y de nueva edificación contemplados en los artículos 2.4.7. a 2.4.9.

Se prohíben las demoliciones que puedan dar lugar a parcelaciones de parcelas con superficie menor a la mínima".

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL APROBADA DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID EL 20 DE DICIEMBRE DE 1990

Consistente en añadir un tercer párrafo al artículo 10.7.5. "Parques deportivos" con el siguiente contenido:

"3. Para los parques deportivos de nueva creación, las condiciones particulares serán las siguientes:

Máxima ocupación de instalaciones deportivas en edificación cerrada, quince por ciento (15%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de superficie, siendo las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas cubiertas o descubiertas al menos el veinticinco por ciento (25%) del parque deportivo, con las condiciones del apartado dos".

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL APROBADA DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID EL 17 DE MAYO DE 1991

Consistente en la modificación del artículo 10.4.22. que queda redactado en los siguientes términos:

"La distancia mínima del suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 270 centímetros, como mínimo. En los edificios con otros usos serán las que señalen las normas de aplicación de la zona en que se encuentren, siendo siempre de 300 centímetros, como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él".

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL APROBADA DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID EL 4 DE NOVIEMBRE DE 1992

Consistente en la redefinición de una Norma Zonal específica * R en el ámbito de la Colonia Mirasierra (calificada originariamente por el vigente P.G.O.U.M. como NZ 8-3.ºb) definida por la callle de la Masó, calle Peña Santa, calle Marbella y Avenida Cardenal Herrera Oria, con exclusión expresa del APD 8/1, cuyo contenido es el siguiente:

CONDICIONES PARTICULARES DE LA COLONIA DE MIRASIERRA

Artículo 1. *Ambito y características*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (CRS) con el código * R y que corresponden al ámbito definido por: c/ de la Masó, c/ Peña Santa, c/ Marbella y Avda. Cardenal Herrera Oria, con exclusión expresa del ámbito de aplicación del APD 8/1.
2. Su tipología responde a la edificación aislada.
3. El uso característico de la zona es el residencial.

SECCION 1.ª

Obras

Artículo 2. *Obras admisibles*

Son admisibles en el ámbito de la zona todos los tipos de obras en los edificios de demolición y de nueva edificación contemplados en los artículos 2.4.7. a 2.4.9. de las Normas Urbanísticas.

SECCION 2.ª

Condiciones de la nueva edificación

Artículo 3. *Parcela mínima*

1. Se establece en mil (1.000) metros cuadrados el valor de superficie mínima de parcela.
2. Las parcelas existentes que incumplan la superficie de parcela mínima se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes condiciones particulares de la zona.
3. Para que una parcela en que concurra el supuesto anterior pueda ser edificable deberá tener una forma y superficie que permita acoger en una planta el tamaño de vivienda mínima fijado en el artículo 10.2.4. –apartado 1– de las Normas Urbanísticas.
4. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 4. *Condiciones de la parcelación*

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, el valor mínimo de veinte (20) metros mínimo en su lindero frontal.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 5. *Separación a linderos*

1. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura (H:2) con un valor mínimo de tres (3) metros.

Como valor de H se tomará la altura de cornisa del plano de fachada correspondiente al lindero.

2. La separación a testero será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros.

Como valor de H se tomará la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.

3. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero, (entendiendo que la posibilidad de adosarse es sobre lienzo medianero y no sobre la totalidad del plano medianero) en los siguientes casos:

a) Cuando la edificación colindante sea medianera.

b) En caso de actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

Artículo 6. *Posición respecto a la alineación exterior*

1. La separación entre el plano de la fachada del chalet y la alineación exterior será igual o superior a cuatro (4) metros.

2. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que podrá situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.

b) Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

c) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos veinte (320) centímetros.

d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cuatro (4) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero frontal de la parcela.

3. El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Artículo 7. *Ocupación*

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a

la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación del treinta por ciento 30%.

Artículo 8. *Coeficiente de edificabilidad*

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en los siguientes valores:

a) Para parcelas de superficie menor o igual a quinientos (500) metros cuadrados: siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

b) Para parcelas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados: siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre los primeros quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y de cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre la superficie que exceda de quinientos (500) metros cuadrados.

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados con independencia de su destino y de que se sitúen sobre o bajo rasante.

Artículo 9. *Altura de cornisa*

1. La edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2. Sobre la última planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida del diez por ciento (10%) de la superficie construida de la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

Artículo 10. *Altura de pisos*

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros.

Artículo 11. *Condiciones higiénicas*

En chalets adosados a un lindero, con soluciones cerradas distintas a doble crujía a dos fachadas, en el que el patio constituya el espacio libre principal de la vivienda, deberá darse al mismo una superficie superior a veinticinco (25) metros cuadrados.

Artículo 12. *Tratamiento de las medianerías*

En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera se respetarán las normas siguientes:

a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

b) En paños paralelos al muro medianero, o que por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a H:2 del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco.

c) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas. Esta misma condición será

obligatoria también en el supuesto de demolición de edificios que estén adosados o pareados.

d) La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 13. *Condiciones estéticas*

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

SECCION 3.ª

Compatibilidad y localización de los usos no característicos

Artículo 14. *Usos compatibles*

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en su clase de talleres domésticos y en situaciones de planta baja y plantas inferiores a la baja.

b) Servicios terciarios: Admisible en su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

En su clase de comercial y de hospedaje, es uso admisible en régimen de edificio exclusivo. No cabrá autorización de grandes superficies comerciales.

c) Dotacional: Compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL APROBADA DEFINITIVAMENTE POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID EL 15 DE ABRIL DE 1993

Consistente en la introducción del uso compatible de las Oficinas de Farmacia en los artículos:

Art. 11.2.18. apartado 2b.
Art. 11.8.19. apartados 1b, 2b y 3b.
Art. 11.9.15. apartados 1b y 2b.
Art. 11.10.15. apartado b.

Dichos artículos quedan redactados en los siguientes términos:

Artículo 11.2.18.

2. En el nivel b:

b) Servicios terciarios: Se admite en su clase comercial, actividad de oficina de farmacia, en situación de planta baja e inferiores a la baja, y en edificio exclusivo en sus clases de comercial destinado a comercio no alimentario, hospedaje y oficinas, éstas cuando están ligadas a la Administración o empresas públicas o sean representaciones diplomáticas.

Artículo 11.8.19.

1. En el nivel a:

b) Servicios terciarios: En su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja. En su clase comercial, actividad de oficina de farmacia, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

2. En el nivel b:

b) Servicios terciarios: En su clase de oficinas es admisible en categoría de despachos profesionales.

En su clase comercial, actividad oficina de farmacia, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

En su clase de comercial y de hospedaje es uso admisible en régimen de edificio exclusivo. No cabrá la autorización de grandes superficies comerciales.

3. En el nivel c:

b) Servicios terciarios: En su clase de oficinas es admisible en categoría de despachos profesionales.

En su clase comercial, actividad oficina de farmacia, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

En situación de edificio de uso exclusivo se admiten las clases de hospedaje, salas de reunión y comercial, exceptuándose el comercio alimentario y las grandes superficies comerciales. Los edificios de uso exclusivo destinados a servicios terciarios ampliarán las siguientes condiciones:

I) Coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable un (1) metro cuadrado por un (1) metro cuadrado.

II) Separación a linderos igual o superior a quince (15) metros.

III) Separación a la alineación exterior igual o superior a quince (15) metros.

IV) Coeficiente máximo de ocupación sobre parcela edificable treinta por ciento (30%).

Los servicios terciarios cumplirán las restantes condiciones de zona.

Artículo 11.9.15.

1. En el nivel a:

b) Servicios terciarios: Es admisible en su clase de oficinas cuando sean propias de industria y su superficie edificada no supere el 25% de la superficie edificable.

En su clase comercial, actividad de oficina de farmacia, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

2. En el nivel b:

b) Servicios terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación, sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el 25% de la superficie edificable.

Es admisible en su clase comercial, actividad de oficina de farmacia en situación de planta baja o inferiores a la baja.

Artículo 11.10.15.

Servicios terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria, su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificable.

Es admisible el uso comercial, actividad de oficina de farmacia, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

ACUERDOS DEL AYUNTAMIENTO PLENO

A. 30/11/90
A. 30/01/91
A. 26/07/91

ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1990 DE INTERPRETACION SOBRE APARCAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL

"1.º De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.2.3. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M., los preceptos contenidos en los Títulos IX y X de dicho texto normativo son de obligada aplicación a los suelos urbanizables. En consecuencia, la superficie correspondiente a las plazas de aparcamiento mínimas, cuya obligatoriedad se deduce de los usos, en virtud de los establecido en dichos Títulos, no computan a efectos de edificabilidad y aprovechamiento, incluyendo las habilitaciones contempladas en el artículo 9.5.3., apartado 3, y las previstas en el artículo 9.8.23., apartado 6, con los requisitos procedimentales establecidos al efecto. Todo lo cual se aplicará con las matizaciones que se enuncian en los apartados siguientes:

2.º En aquellos Planes Parciales que en la actualidad hayan alcanzado su aprobación definitiva se aplicarán las siguientes reglas:

A los efectos de obligatoriedad de dotación de plazas de aparcamiento y cómputo de sus correspondientes edificabilidades y aprovechamientos, en aquellas áreas calificadas por dichos Planes Parciales con el uso característico de vivienda unifamiliar, las plazas de dotación obligatoria no computarán a efectos de edificabilidad, salvo que en las ordenanzas del Plan Parcial se contenga determinación expresa en contra.

Las edificabilidades adscritas por el Plan Parcial a uso de garajes, se entenderán como provisión adicional a las dotaciones de garaje que se deriven de la aplicación de lo dispuesto en los Títulos IX y X, y se ejecutarán, en su caso, con sometimiento a la calificación y regulación particulares que el Plan Parcial haya establecido en cada parcela, computando, a todos los efectos, su edificabilidad y consecuente aprovechamiento. A estas plazas, en tanto que no derivadas de la exigencia de dotación obligatoria para un determinado uso, no le es de aplicación lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 9.8.23.

3.º En aquellos Planes Parciales, o modificaciones de los mismos, que en la actualidad no hubieran alcanzado su aprobación definitiva, las Ordenanzas del Plan Parcial deberán pronunciarse sobre la obligatoriedad o no de dotación de plazas de aparcamiento adscritas al uso de vivienda unifamiliar, e igualmente sobre su cómputo a efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

Para ambos casos será de aplicación el resto de las consideraciones establecidas en los apartados anteriores.

Dada la diferente estructura de los cuadros de edificabilidades y aprovechamientos obrantes en las fichas de condiciones de desarrollo de los distintos Sectores (Tomo 2, N.N.U.U.) respecto a la que figura en el Anexo I de las N.N.U.U. (Tomo 1), se entiende que los Planes Parciales están facultados para la adscripción pormenorizada de las superficies y aprovechamientos de garajes, especificados en los cuadros, a los distintos usos característicos, con la única limitación de que no trasvasen dichos parámetros entre regímenes libres y de protección oficial".

ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 30 DE ENERO DE 1991 SOBRE INTERPRETACION DEL ARTICULO 10.5.4. DE LAS N.N.U.U.

"Conforme a lo dispuesto en el Artículo 1.0.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General y a los efectos de aclarar el contenido del Artículo 10.5.4., sobre compatibilidad de usos en parcelas calificadas para usos dotacionales, se pormenorizan los siguientes requisitos, que se estiman suficientes, para su aplicación así como los que habrá de cumplir en su totalidad el uso pretendido para entenderse comprendido entre los compatibles y coadyudantes a que hace referencia el mencionado Artículo 10.5.4.:

a) Deberá justificarse previamente que no se produce reducción cualitativa de la capacidad dotacional del equipamiento considerado y que no se desvirtúa la función principal que se desarrolla en el mismo.

b) El nuevo uso deberá ser ostentado por el mismo titular que el del uso dotacional principal, no admitiéndose segregaciones de parcelas ni de edificios.

c) No se interferirá el correcto funcionamiento de la actividad dotacional principal, ni afectará la seguridad y la funcionalidad de las instalaciones existentes o previstas.

d) El nuevo uso deberá estar admitido por la Norma Zonal en que se encuentre ubicado el uso dotacional principal o por la Norma Zonal 3ª Mantenimiento de la Edificación Nivel c.

e) La suma de usos compatibles no excederá un porcentaje del 25% del total de la edificabilidad admitida para la parcela dotacional.

f) Para determinar el cumplimiento de los apartados anteriores y en consecuencia la procedencia de la aplicación del Artículo 10.5.4., deberá previamente emitirse informe al respecto por los Servicios Municipales competentes, que deberá ser conformado por el Sr. Gerente Municipal de Urbanismo".

ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO DE 26 DE JULIO DE 1991 SOBRE INTERPRETACION DE LAS N.N.U.U. DEL P.G.O.U.M. EN RELACION CON LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

"1.º Disponer, en virtud de la facultad de establecer criterios interpretativos que el artículo 1.0.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid atribuye al Ayuntamiento que, como orientación para los Servicios y conocimiento de los interesados, en las plazas de aparcamiento y siempre que no se produzca mayor congestión de tráfico, se efectuará, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9.8.23., apartado 6, de dichas Normas Urbanísticas, un tratamiento individualizado de las edificaciones a realizar cuyo uso característico sea el residencial, tendente a la ampliación de las dotaciones de aparcamiento, de acuerdo con las circunstancias urbanísticas de cada parcela.

2.º Tales determinaciones, que exigirán informe previo de los Servicios Técnicos competentes, se concretarán en la respectiva licencia urbanística, teniendo, a todos los efectos, la consideración de dotaciones obligatorias.

3.º Que por la Gerencia Municipal de Urbanismo se inicien los estudios necesarios para promover las modificaciones precisas del vigente Plan General de Ordenación Urbana, en relación con la normativa reguladora de las dotaciones de aparcamientos y garajes en los edificios".

DECRETOS DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

D. 18/07/86
D. 18/07/86
D. 06/05/87
D. 13/09/88
D. 21/04/92
D. 21/05/92
D. 24/03/93
D. 31/03/93
D. 17/05/93
D. 10/06/93
D. 29/07/93
D. 22/11/93
D. 17/03/94

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO DE 18 DE JULIO DE 1986 SOBRE CONSTRUCCION DE ESCALERAS EN LOS RETRANQUEOS DE LOS ATICOS (ARTICULOS 11.1.11-3 Y 11.4.10-4)

Las normas zonales 1 y 4 permiten superar la altura máxima señalada, mediante la construcción de una planta de ático retranqueada, con unas determinaciones que se especifican en dichas normas zonales, siempre que no se supere la edificabilidad máxima regulada y se destine a azotea la superficie no ocupada de techo de la última planta.

En este espacio de retranqueo, en aplicación del artículo 9.6.11., se podrá permitir la construcción de los remates de las cajas de escaleras y ascensores en fachada, sin sobrepasar una altura total de 3,50 m. sobre la altura de cornisa permitida, siempre que no se supere en total la edificabilidad máxima del edificio.

Madrid, 18 de julio de 1986
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Enrique Bardaji Alvarez

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO DE 18 DE JULIO DE 1986 SOBRE CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN PARCELAS NO CALIFICADAS

Las condiciones de aplicación para el equipamiento deportivo se regulan en el art. 10.5.11. de las Normas Urbanísticas del Plan General, siendo la edificabilidad máxima permitida de 0,5 m^2/m^2, la ocupación máxima del 60% y una altura máxima que no supere la permitida en la Norma Zonal correspondiente.

El art. 10.5.2. determina que dichas condiciones serán de aplicación, tanto para aquellas parcelas con calificación expresa, como para las que sin tener calificación expresa, se destinen a tal fin, por estar habilitadas para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Por tanto, la edificabilidad que se debe aplicar para la instalación de un equipamiento deportivo público o privado en una parcela libre no calificada, situada en el ámbito de una determinada norma zonal, deberá ser siempre de 0,5 m^2/m^2.

Madrid, 18 de julio de 1986
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Enrique Bardaji Alvarez

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO DE 6 DE MAYO DE 1987 SOBRE DISTRIBUCION DE 50% DE USO TERCIARIO EN COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL (ARTICULOS 11.1.19., 11.3.10., 11.4.16., 11.5.18. Y 11.12.2.)

La problemática presentada se circunscribe a determinar la posibilidad o no de autorizar a que el 50 por 100 de la superficie edificada en aquellos lugares en que el Plan General de Ordenación permite en dicho porcentaje la compatibilidad de los usos no característicos con las características de la zona del Area de Ordenación pertinente, se distribuya entre dos o más edificios, cada uno exclusivo del uso característico o no característico, planteándose fundamentalmente en Zonas de uso característico residencial y Ejes Comerciales.

La normativa del Plan General sobre el tema está contenida en los artículos 11.1.19., 11.3.10., 11.4.16., 11.5.18. y 11.12.2., donde en determinados lugares se admite el uso terciario y dotacional en compatibilidad con el residencial hasta alcanzar un límite del 50 por 100 de la superficie edificada del "edificio" o del "inmueble".

Esta expresión singularizada del "edificio" o "inmueble" induce a estimar que el reparto del 50 por 100 de la superficie edificada hay que localizarlo en un solo inmueble o edificio, y no ser factible que se reparta entre dos o más inmuebles como edificios exclusivos de cada uno de los usos preferentes o compatible. Ahora bien, estimamos que existe una imprecisión del Plan al regular el tema, pues no contiene determinaciones en su normativa para toda la casuística que al respecto pueda presentarse, ya que parece que no considera más que la simplista de que a cada parcela corresponde un solo edificio y a cada edificio un solo portal, cuando ello no es así, pues con excepción de las viviendas unifamiliares, puede haber parcelas con más de un edificio y edificios con más de un portal, y si relacionamos los conceptos de parcela, edificación y condiciones de uso, conforme a la normativa del Plan General, veremos que existe entre ellos una relación que puede hacer viable lo pretendido sin vulnerar el espíritu de la normativa del plan al respecto.

Según el artículo 9.2.1. de la Normativa del Plan, la parcela es "la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada", y en el artículo 9.2.3. se dice que "toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que hubiera edificado", lo que nos lleva a la conclusión de la posibilidad del reparto de la compatibilidad de usos no preferentes hasta el 50 por 100 de la superficie edificada donde así está permitido por la normativa a que antes hemos hecho referencia mediante su localización en un solo portal o edificio siempre que tal edificio o portal no pase el límite del 50 por 100 de la superficie edificada en una sola parcela que constituya unidad predial registrada, destinándose el resto de la superficie edificada al uso preferente residencial, debiéndose hacer anotación registral de tal distribución de usos en garantía de que no se altere en el futuro vulnerando la protección del preferente residencial.

Ello también es posible en parcelas registrales continuas e independientes, si se unifican como unidad predial mediante la previa obtención de licencia municipal de agrupación, al amparo de los artículos: 2.3.8., 2.5.4. y 2.5.6. de las Normas del Plan General, y su inscripción en el Registro de la Propiedad y la anotación registral de la distribución de usos sobre la edificación existente en la misma.

Tal posibilidad se ve reforzada en la Memoria del Plan General, en su Capítulo 23, titulado "El patrón espacial de localización de actividad y residencia", donde se reconoce que el terciario "constituye un uso más larvado en el tejido urbano", y para evitar que invada indiscriminadamente las áreas centrales en detrimento del residen-

cial, postula medidas restrictivas en tales áreas concentrando el terciario "fundamentalmente en algunos enclaves consolidados" (que son los previstos en los artículos 11.1.19., 11.3.10., 11.4.16., 11.5.18. y 11.12.2. de las Normas del Plan General a que antes hemos hecho referencia), con lo que el Plan se propone evitar "la creación de grandes ghettos de actividad terciaria exclusiva, o fuertemente dominante", medida restrictiva que en tales enclaves consiste en autorizar el uso terciario en compatibilidad con el residencial hasta alcanzar un límite del 50 por 100 de la superficie edificada, no desvirtuándose ello por el hecho de que tal porcentaje se reparta sobre un solo edificio, o entre dos o más edificios si estos están situados en una misma parcela deslindada como unidad predial y registrada como tal, ya que lo que el Plan General persigue es que, al menos el 50 por 100 de la edificabilidad de tales enclaves esté destinada al uso residencial.

En virtud de todo lo cual vengo en autorizar el uso terciario en compatibilidad con el residencial hasta alcanzar un límite del 50 por 100 de la superficie edificada allí donde el Plan General lo autorice, pudiendo distribuirse estas superficies entre uno, dos o más edificios si estos están situados en una misma parcela deslindada como unidad predial y registrada como tal.

Madrid, 6 de mayo de 1987
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Enrique Bardaji Alvarez

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO SOBRE INTERPRETACION DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL APLICABLES A LA SUSTITUCION DE SALAS DE CINE EXISTENTES, DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 1988

Ante las frecuentes consultas y peticiones de licencias que se vienen produciendo en relación con la posibilidad de dedicar las salas de cine actualmente existentes a otras actividades, y con el fin de facilitar el informe técnico que preceptua el párrafo 1.º del art. 10.5.5., de las Normas Urbanísticas del Plan General, he dispuesto como interpretación de dicho artículo, lo siguiente:

1.º En aplicación de lo señalado en el párrafo 3 del art. 10.5.5., cuando se trate de edificios no recogidos en el Plano E.E.M. del Plan General, como "equipamiento cultural y de ocio", ni calificados como tales en cualquier otro documento gráfico del Plan General, las actuaciones admisibles en los mismos se regularán por aplicación directa de la norma zonal correspondiente, tanto en lo relativo a condiciones de volumen como de usos.

2.º Cuando los edificios estén recogidos en el Plano E.E.M. como "equipamiento cultural y de ocio" o calificados para este uso en cualquier otro documento gráfico del Plan General, se entenderá:

a) Que se mantiene el uso existente siempre y cuando en el nuevo proyecto se prevean una o varias salas de cine, con aforo de al menos 200 butacas. Las condiciones de volumen serán las establecidas en la correspondiente norma zonal.

b) Si en el nuevo Proyecto no se contemplan espacios destinados a cinematógrafo de las características indicadas en el apartado anterior, no se permitirá la sustitución de uso a que se refiere el art. 10.5.5.

3.º Con independencia de lo señalado en los números anteriores, aquellos edificios que aparezcan recogidos en el Catálogo de Edificios Protegidos, deberán cumplir, en todo caso, las "Condiciones Generales de protección del patrimonio histórico" (Título octavo de las Normas Urbanísticas) según el nivel de protección que tengan asignado.

Madrid, 13 de septiembre de 1988
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Angel Cano Plaza

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO SOBRE CONDICIONES DE APLICACION A LOS CENTROS DE TRANSFORMACION CON SALIDA EN BAJA TENSION DE 21 DE ABRIL DE 1992

Las condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica establecidas por el artículo 10.5.18. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte de energía como a las de modificación de su tensión.

Aunque las condiciones para la instalación de líneas de transporte de energía eléctrica y las de instalaciones de transformación tales como las subestaciones están definidas con claridad en el artículo citado, existe cierta confusión en cuanto a las condiciones de aplicación a los centros de transformación con salida en baja tensión.

En consecuencia, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1.0.7. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. y en virtud de las competencias que me han sido conferidas, vengo en disponer lo siguiente:

1.º En suelo urbano, a efectos de compatibilidad del uso con el característico de cada zona o área, los centros de transformación incluidos en los servicios infraestructurales de abastecimiento y distribución de energía eléctrica serán asimilables a las dotaciones y servicios de los edificios contemplados en el artículo 9.8.6. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. siendo admisibles en situación de planta baja, semisótano, primer sótano y segundo sótano y en edificio exclusivo con las restricciones señaladas en el apartado siguiente.

2.º En zonas o áreas cuyo uso característico sea el industrial podrán instalarse centros de transformación en casetas de superficie, sin más limitaciones que las derivadas de la normativa específica que sea de aplicación.

En el resto de las zonas o áreas no se permitirá la instalación de casetas de superficie, salvo en casos excepcionales sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Deberá justificarse adecuadamente la improcedencia de la implantación de la instalación en una edificación subterránea, aportándose estudio de las características del terreno, niveles freáticos, cotas de alcantarillado, etc... así como la imposibilidad de montaje en un local situado en el interior de un oficio de otro uso.

b) La superficie ocupada por cada centro no será superior a 25 m^2. La distancia mínima entre dos de ellos será de 40 m.

c) Se adoptarán soluciones constructivas acordes estéticamente con el entorno.

d) En el caso de que las casetas sean prefabricadas corresponderán a modelos normalizados y homologados.

e) No se instalarán a menos de 10 m. de cualquier fachada. Esta distancia se podrá reducir, e incluso adosarse a fachada siempre que no haya huecos de viviendas o locales recayentes al espacio en que se ubica el transformador a una distancia inferior a 10 m. del mismo y siempre con acuerdo de la comunidad afectada, en su caso.

3.º Estas instalaciones se consideran incluidas entre las de instalación obligada citadas en el epígrafe 4 del artículo 9.5.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., por lo que, salvo que las normas de la zona o del uso al que dan servicio indiquen lo contrario, no computarán edificabilidad.

4.º A los efectos del presente decreto, los centros de reflexión, reparto o maniobra tendrán el mismo tratamiento que los centros de transformación.

5.º Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cum-

plirán la normativa que les sea aplicable en materia de accesos, seguridad, ventilación, transmisión de ruidos y vibraciones, protección del medio ambiente... En este sentido, no se autorizará la implantación de nuevos centros de transformación ni la ampliación de centros existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

El presente decreto deja sin efecto el anterior decreto interpretativo del artículo 10.5.18. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. de fecha nueve de Junio de mil novecientos ochenta y siete.

Madrid, 21 de abril de 1992
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO SOBRE INTERPRETACION DE LA CONDICION C DEL ARTICULO 9.11.10. RELATIVO A PLANTAS BAJAS PORTICADAS, DE 21 DE MAYO DE 1992

El artículo 9.11.10. Plantas bajas porticadas, incluido en el Capítulo 11 (Condiciones de estética), del Título Noveno (Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno), establece la posibilidad de disponer en los edificios plantas bajas porticadas. Esta disposición supone el incremento de una planta en altura, al no disponerse espacios computables como edificabilidad en dicha planta porticada.

Dado que este artículo se inscribe en un capítulo denominado "Condiciones de estética", es claro que la permisividad que otorga es en consideración a la posible mejora estética que puede derivarse de la implantación de la planta porticada sin que se lesionen otros valores ambientales del lugar como especifica el preámbulo del artículo.

Las condiciones que impone después el artículo pretenden organizar esta posibilidad de forma que no proliferen indiscriminadamente.

La primera obliga a que la planta esté situada a nivel de la vía pública y en continuidad con la misma. Esta condición tiene una lógica compositiva del espacio y se combina con la siguiente condición que obliga a que el uso del espacio de esa planta porticada sea público sin cerramiento alguno. Tanto la condición estética como la de uso conforman una coherencia en las dos primeras condiciones.

La tercera condición, sin embargo, puede dar lugar, según se interprete, a una restricción de la permisividad otorgada por el artículo que penalice la disposición de estas plantas en función de la existencia o no de déficits de espacios públicos.

En efecto, dicha condición dice literalmente: "Que pueda ser de utilidad para paliar déficit de espacios públicos de recreo y expansión". El condicional "pueda" no es imperativo en el sentido que sea obligatoria la existencia de déficit para poder autorizar la planta porticada. Si esa fuera la intención del redactor del artículo debería haber dicho: "Que sirva para paliar déficit de espacios públicos de recreo y expansión".

En el caso de que no exista déficit, el cumplimiento de las dos primeras condiciones supone una ampliación beneficiosa de los espacios libres públicos. Este beneficio no es lógico que se convierta precisamente en una condición restrictiva y penalizadora de la posibilidad de establecimiento de las plantas porticadas.

En consecuencia, a la vista de las consideraciones anteriores y en uso de las atribuciones que me han sido conferidas, vengo en disponer lo siguiente:

"La condición c) del artículo 9.11.10. 'Plantas bajas porticadas' de la vigente normativa del Plan General debe interpretarse en el sentido de que el espacio que se crea en dichas plantas debe ser apto para, en su caso, poder paliar un posible déficit de espacios públicos, pero no se debe considerar obligatorio que exista un déficit para que se pueda autorizar la planta porticada".

Madrid, 21 de mayo de 1992
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO DE 24 DE MARZO DE 1993 PARA QUE SE SUSTITUYA EN LOS IMPRESOS DE CONCESION DE LICENCIA LA DENOMINACION DE "PLAZA DE GARAJE VINCULADA" (PGV) POR "PLAZA DE GARAJE DOTACIONAL" (PGD)

El Gerente Municipal de Urbanismo por su Decreto de fecha 24 de marzo de 1993 ha sancionado la siguiente propuesta de decreto:

"1.º) Las plazas de aparcamiento–garaje, –a que se refiere el Título 9, Capítulo 8.º, Sección 6.ª arts. 9.8.23., 9.8.24. y concordantes de las N.N.U.U.– del Plan General se entenderán como dotaciones obligatorias del edificio –en la proporción que por el Planeamiento lo sean–, sin que esta determinación urbanística trascienda al ámbito del Derecho Hipotecario y Registral.

2.º) Consecuentemente, cada una de las plazas de garaje constituyen entidades registrales diferenciadas y en consecuencia fincas independientes.

3.º) En los sucesivo se sustituirá, a todos los efectos, en los impresos de concesión de licencia, la denominación "Plaza de Garaje Vinculada" (PGV) por "Plazas de Garaje Dotacional" (PGD), e igualmente se incorporará como prescripción la imposibilidad de legitimar la adaptación de estos a los Aparcamientos Públicos previstos en el Título 10, Capítulo 6.º, Sección 3.ª de las precitadas N.N.U.U.

4.º) El presente decreto tendrá efectos retroactivos en relación a las licencias concedidas anteriormente y cuyo contenido pudiera inducir a error; a cuyo efecto se dará traslado al Decano del Colegio de Registradores de Madrid a fin de clarificar las dudas que pudieran haberse suscitado".

Madrid, 24 de marzo de 1993
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO DE 31 DE MARZO DE 1993 POR EL QUE SE ACLARA EL ACUERDO PLENARIO DE 26 DE JULIO DE 1991 SOBRE DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EDIFICIOS CUYO USO CARACTERISTICO SEA EL RESIDENCIAL

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de julio de 1991, adoptó el siguiente acuerdo:

"1.º Disponer, en virtud de la facultad de establecer criterios interpretativos que el art. 1.0.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid atribuye al Ayuntamiento que, como orientación para los Servicios y conocimiento de los interesados, en las plazas de aparcamiento y siempre que no se produzca mayor congestión de tráfico, se efectuará, de acuerdo con lo establecido en el art. 9.8.23., apartado 6, de dichas Normas Urbanísticas, un tratamiento individualizado de las edificaciones a realizar cuyo uso característico sea el residencial, tendente a la ampliación de las dotaciones de aparcamiento, de acuerdo con las circunstancias urbanísticas de cada parcela.

2.º Tales determinaciones, que exigirán informe previo de los Servicios Técnicos competentes, se concretarán en la respectiva licencia urbanística, teniendo, a todos los efectos, la consideración de dotaciones obligatorias.

3.º Que por la Gerencia Municipal de Urbanismo se inicien los estudios necesarios para promover las modificaciones precisas del vigente Plan General de Ordenación Urbana, en relación con la normativa reguladora de las dotaciones de aparcamientos y garajes en los edificios".

Dicho acuerdo se dictó en base a un estudio realizado sobre la dotación de aparcamientos en aquellas edificaciones cuyo uso característico es el residencial.

Sin embargo, por parte de los Servicios Técnicos que tienen la competencia en la revisión de expedientes y propuesta de otorgamiento de Licencias se han manifestado dudas en cuanto a la aplicación de dicho Decreto.

Con objeto de resolver dichas dudas y para que la aplicación del Decreto sea uniforme por parte de todos los Servicios, en virtud de las atribuciones conferidas dispongo que el mencionado acuerdo debe ser interpretado de la siguiente forma:

1. En los edificios incluidos en Normas Zonales, A.P.D. o figuras de Planeamiento cuyo uso característico sea el residencial, las únicas limitaciones para establecer la dotación de plazas de aparcamiento serán aquéllas derivadas de los parámetros de forma, posición, retranqueos, ocupación en planta y profundidad que fije la Normativa específica de aplicación.

2. Los Departamentos que tienen la competencia para la revisión de proyectos y propuestas de otorgamiento de licencias tendrán la consideración de Servicio Técnico competente, a los efectos de lo señalado en el apartado 2.º del Acuerdo Plenario anteriormente transcrito.

De este Decreto se dará traslado a todos los Servicios internos para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, 31 de marzo de 1993
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO PARA ARMONIZAR LA LOGSE CON LA NORMATIVA URBANISTICA EN PARCELAS CON USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, DE 17 DE MAYO DE 1993

A raíz de la promulgación de la Ley Orgánica de 3 de Octubre de 1990 de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE), publicada en el BOE de 4 de Octubre de 1990, se ha constatado la imposibilidad de diversos equipamientos escolares para cumplir simultáneamente las ordenanzas municipales y los requerimientos de espacios e instalaciones fijados por la LOGSE.

Los principales problemas surgidos afectan básicamente a la edificabilidad y ocupación permitidas por el Plan General y lo requerido por la LOGSE en lo que se refiere a talleres e instalaciones deportivas (Gimnasio).

Asimismo, los edificios catalogados se encuentran con graves problemas para adaptar dichos edificios a las instalaciones exigidas por la LOGSE.

El Plan General de Madrid prevé estas situaciones especiales y las regula en sus Normas Urbanísticas (Art. 10.5.8. "Edificaciones especiales" y Art. 8.1.4. "Planes y Normas Especiales para la Protección"), tanto en el caso de parcelas calificadas como dotaciones o dotaciones ubicadas en un suelo que permita el uso docente (Art. 10.5.2. y Art. 10.5.8.) como de edificios catalogados (Art. 8.1.4.).

Se considera que mediante estas dos figuras de Planeamiento es posible resolver prácticamente la totalidad de los casos contemplados, si bien cabe hacer las siguientes consideraciones:

1. La aplicación del Artículo 10.5.8. exige, como requisito que se justifique adecuadamente la improcedencia de edificar de acuerdo con las condiciones de la zona en base a las "características necesarias" para la edificación dotacional.

2. A fin de objetivar las necesidades específicas de cada equipamiento escolar y las condiciones de aplicación de los artículos 10.5.8. y/o 8.1.4. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M.-85, se requiere la aportación de certificación del Organo de la Administración competente, donde se acredite la aprobación del proyecto de adecuación a la LOGSE, que el Colegio haya presentado al Ministerio de Educación u Organismo Autónomo competente. El proyecto recogerá la ampliación y/o reforma correspondiente, en cumplimiento del Real Decreto 1004/1991, de 14 de Junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que impartan enseñanzas de régimen general no universitarias.

Madrid, 17 de mayo de 1993
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO DE 10 DE JUNIO DE 1993 RELATIVO A LA COMPETENCIA PARA LA EMISIÓN DE INFORMES EXIGIDOS EN MATERIA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Por Decreto de 24 de Marzo de 1986, Acuerdo 6, esta Gerencia dispuso que, los informes exigidos por las Normas Urbanísticas del Plan General en los artículos 9.8.23.7 y 9.5.3.3., en materia de plazas de aparcamiento, fuesen evacuados respectivamente por los Departamentos de Estudios e Información y Planeamiento y el Area de Circulación y Transportes.

Dado que ello implica demora en la tramitación de los expedientes de licencias de obras, mediante el presente vengo en disponer que, en lo sucesivo, para tales supuestos, los informes exigidos en tales artículos serán emitidos por los servicios técnicos que tengan la competencia para informar y tramitar los proyectos de obras que se someten a licencia.

Notifíquese, para su conocimiento y debido cumplimiento a los Departamentos de Iniciativa Privada y de Zonas Protegidas de la Dirección de Servicios para la Gestión Privada.

Madrid, 10 de junio de 1993
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO DE 29 DE JULIO DE 1993 EN RELACION CON LOS USOS Y SUPERFICIES DE ANEXOS

El Gerente Municipal de Urbanismo por su Decreto de fecha 29 de Julio de 1993 ha sancionado la siguiente propuesta de Decreto sobre "definición del ámbito de los ANEXOS y sus usos en suelo Urbanizable del P.G.O.U.M. para todos los Planes Parciales ya aprobados o pendientes de aprobación":

"1. Se entiende por ANEXOS de una edificación aquellas superficies que se proyecten adscritas a los distintos usos característicos del edificio y que son complementarias de los mismos; tales como cuartos trasteros respecto a la vivienda, cuartos de almacenamiento en locales, salas de reuniones de comunidad, espacios deportivos cerrados comunitarios del edificio, cuartos de instalaciones, etc.

2. El Acuerdo Plenario de 30 de noviembre de 1990 aclara que la edificabilidad adscrita por los Planes Parciales al uso de garajes, reseñados en los cuadros del Anexo del Tomo 1 de las N.N.U.U., representan un volumen adicional a los considerados como dotación obligatoria, ya que éstas se contemplan en el art. 9.5.3. Apartado 3 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M.

3. Por lo aclarado anteriormente se entiende que las superficies que se hayan asignado a garajes computando edificabilidad en los Planes Parciales, y que no se utilicen total o parcialmente en el Proyecto de edificación para ese uso de dotación adicional, podrán ser utilizados en ANEXOS del edificio dado que estos tienen idéntica paridad de unidades de aprovechamiento en los Planes Parciales, con la única limitación de que no se trasvasen dichos parámetros entre regímenes libres y de algún tipo de protección oficial. Todo lo expuesto es con independencia de que bien en la ficha del Plan General, o en el desarrollo posterior de los Planes Parciales, las superficies asignadas a Garajes y Anexos, figuren conjunta o separadamente.

4. Como aspecto marginal de la definición anterior y reconociendo la general extensión a lo previsto en el Art. 9.5.3. Apartado 3 de las N.N.U.U. del P.G.O.U.M., se confirma la aplicación de lo aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 26 de Julio de 1991 sobre la no computabilidad en suelo urbano de las plazas de aparcamiento necesarias para uso residencial, y que afectan a las Normas Zonales 2 y 8 en la proporción máxima de una plaza por cada 100 m^2 de vivienda unifamiliar proyectada o de usos compatibles".

Madrid, 29 de julio de 1993
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO SOBRE CONDICIONES DE NUEVA EDIFICACION EN NORMA ZONAL 1, DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1993

Por el Gerente que suscribe, se ha constatado que en las licencias de parcelación, solicitadas como consecuencia de agrupación de fincas, en las que alguna de ellas está afectada por el denominado umbral de sustitución, regulado en el art. 11.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se incluye un apartado de observaciones disponiendo que en ningún caso la licencia de parcelación podrá desvirtuar las condiciones específicas que sobre umbral de sustitución corresponda aplicar a las fincas que se agrupan.

Se considera que el Plan General, a través de la regulación del umbral de sustitución, ha querido evitar la sustitución de edificaciones cuando la superficie edificada sea mayor que el resultado de multiplicar un coeficiente que el propio Plan establece por la altura media ponderada y por la superficie de la parcela edificable. Es decir, que la superficie de la parcela sobre la que se actúa ha de ser considerada en todo caso.

Siempre que la agrupación de parcelas esté permitida por las Normas Urbanísticas del Plan General, con la concesión de la licencia correspondiente y la inscripción registral, se producirá una nueva situación fáctica y jurídica en la que las parcelas agrupadas habrán desaparecido como entidades separadas y surgirá como única realidad urbanística la finca resultante de tal agrupación. La nueva finca no deberá soportar como limitación las condiciones que serían aplicables, por separado, a las agrupadas.

En consecuencia, se considera que la aplicación de las condiciones relativas al umbral de sustitución deberán referirse única y exclusivamente a la finca resultante de una agrupación, debidamente autorizada.

Madrid, 22 de noviembre de 1993
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

DECRETO DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO DE 17 DE MARZO DE 1994 SOBRE CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTOS BAJO LOS ESPACIOS LIBRES EN PARCELAS PRIVADAS DESTINADAS AL USO DOTACIONAL EN SU CLASE DE EQUIPAMIENTOS

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de julio de 1991, adoptó el acuerdo de que, en cumplimiento de lo establecido en el art. 9.8.23. apartado 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, se efectúe un tratamiento individualizado de las edificaciones cuyo uso característico sea el residencial con el fin de conseguir la ampliación de las dotaciones de aparcamiento, siempre que este hecho no produzca una mayor congestión de tráfico.

Se ha planteado, en repetidas ocasiones, la posibilidad de ampliar el contenido de este Acuerdo a la construcción de Aparcamientos bajo parcelas privadas destinadas al Uso Dotacional, en su Clase de Equipamiento, a fin de conseguir una doble finalidad:

a) Coadyudar al desarrollo de la actividad, cara a la provisión de medios económicos destinados a la misma, todo ello en base al carácter de Servicio Público que el Plan General atribuye al Uso Dotacional, según se deduce del contenido del Art. 10.5.1. de las vigentes Normas Urbanísticas.

b) Contribuir a paliar la congestión producida por el tráfico privado creando infraestructuras tendentes a la eliminación de automóviles de la vía pública.

Consecuencia de todo ello, teniendo en cuenta los criterios de la Oficina Municipal para la Revisión del Plan General expresados en el Avance y a la espera de la regulación definitiva establecida por dicho Plan General, vengo a formular el presente Decreto:

1) Se entenderá de aplicación el Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de 26 de julio de 1991, referido a la ampliación de las dotaciones de aparcamiento, para la construcción de ***Aparcamientos para Residentes*** *bajo los espacios libres de parcelas privadas destinadas al Uso Dotacional, en su Clase de Equipamientos, siempre que dichas parcelas se encuentren ubicadas en zonas de uso característico residencial, según la regulación establecida por el Plan General de Madrid, y se asegure el cumplimiento simultáneo de las siguientes condiciones:*

a) Existencia de una publicidad adecuada que, en opinión de los Servicios Municipales, garantice el conocimiento por parte de los vecinos de su construcción y forma de acceso al derecho de usufructo de las correspondientes plazas de aparcamiento.

b) Inscripción en el Registro de la Propiedad donde se haga constar su naturaleza y las condiciones de acceso a su disfrute por parte de los posibles usuarios, a fin de asegurar el carácter de Servicio a los Residentes de la zona.

c) En caso de Aparcamiento para Residentes ubicados en la llamada Almendra Central del Término Municipal (interior a la M-30), como condicionante previo a la licencia de construcción, será preceptiva la existencia de informe favorable del Área de Circulación y Transportes en el que se garantice la nula incidencia en la congestión del tráfico en el entorno.

2) Se considerará como uso coadyudante a la actividad principal la construcción de ***Aparcamientos Rotatorios*** *bajo los espacios libres de las parcelas calificadas para usos dotacionales, lo que exigirá el cumplimiento de todas las condiciones relativas a estos usos coadyudantes establecidos en el Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de 30 de Enero de 1991, aclaratorio del art. 10.5.4. de las vigentes Normas Urbanísticas.*

En este tipo de aparcamientos se exigirá, además, la existencia de informe favorable del Área de Circulación y Transportes donde se especifique la conveniencia de la ejecución del nuevo aparcamiento y su nula influencia en el aumento de la congestión existente en la zona de influencia.

De este Decreto se dará traslado a todos los Servicios Internos para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, 17 de marzo de 1994
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

Advertida la existencia de una errata en el texto de mi Decreto de fecha 17 de marzo de 1994 sobre localización de aparcamientos en parcelas de uso dotacional he dispuesto que en el apartado 1.a), inciso final, donde dice "y forma de acceso al derecho de usufructo de las correspondientes plazas de aparcamiento" debe decir "y forma de acceso al uso y disfrute de las correspondientes plazas de aparcamiento".

Madrid, 28 de abril de 1994
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

INSTRUCCIONES DICTADAS POR EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

I. 12/05/92
I. 05/10/92

ASUNTO: INSTRUCCION SOBRE INCIDENCIA DE LA ALTERACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS A LOCALIZAR EN DETERMINADO AMBITO RESPECTO AL PLANEAMIENTO DEL MISMO

Con alguna frecuencia se vienen planteando dudas, por las distintas Unidades de esta Gerencia, respecto a la necesidad o no de tramitar modificaciones de Planeamiento cuando se altera el número de viviendas de un ámbito determinado.

De los informes técnicos y jurídicos solicitados en relación con este punto, puede concluirse:

1.º Uno de los cambios producidos en la población de Madrid, desde que se iniciaron los trabajos de elaboración del Plan General vigente, ha sido el de reducción del tamaño medio familiar. De las 3,32 personas/familia en 1980, estaríamos actualmente en 2,97 y muy próximos al estándar europeo de 2,7. Esta realidad llevaría a la conclusión de que un mayor número de viviendas, dentro de los porcentajes indicados, no supondría simultáneamente una mayor densidad de población.

2.º El señalamiento del número de viviendas no es, en ningún caso, determinación necesaria de ningún tipo de Plan. Cuando el número de viviendas estuviera expresamente fijado en un Plan, podría considerarse como una sobredeterminación del mismo y, por tanto, su alteración siempre que se mantengan las determinaciones necesarias y en especial la edificabilidad prevista, no debe considerarse como modificación del mismo. La fijación del número de viviendas en cada licencia de edificación que se solicite, será el resultado de aplicar las Normas que regulen la ordenación en cada ámbito.

3.º Las exigencias del art. 49. L.S. y art. 161 del Reglamento de Planeamiento, de "previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población", se refieren a los supuestos de aumento del volumen edificable y no del número de viviendas solamente.

4.º En el supuesto de que el número de viviendas se haya hecho constar expresamente en los Planes Parciales y haya sido tenido en cuenta para determinar las reservas de suelo a que se refieren el art. 13 L.S. y art. 45 del Reglamento de Planeamiento, es cuando, en una interpretación literalista de la Ley, habría que modificar el Planeamiento si requiriese la fijación de nuevas reservas, aunque de acuerdo con el contexto de la Ley y del propio contexto sociológico actual, tal modificación no sería precisa si no se altera la edificabilidad del ámbito y las reservas de suelo están calculadas por cada 100 m^2 de uso residencial, según una de las alternativas de los artículos citados.

5.º Lo señalado en el párrafo anterior para los Planes Parciales sería aplicable a los Planes Especiales de Reforma Interior, teniendo en cuenta, no obstante, las previsiones del art. 85.1 Reglamento de Planeamiento, en el que se establece que "contendrán las determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el art. 45 Reglamento de Planeamiento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario, por no guardar relación con la reforma".

En consecuencia, no deberá considerarse necesaria la modificación de Planeamiento cuando, sin que se incremente el volumen edificable en un ámbito determinado, se incrementase el número de viviendas que habría de localizarse en el mismo, siempre y cuando se cumplan los estándares urbanísticos establecidos en la vigente Legislación Urbanística.

Madrid, 12 de mayo de 1992
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

ASUNTO: INSTRUCCION SOBRE INCIDENCIA DE LA ALTERACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS A LOCALIZAR EN LOS AMBITOS DE LOS APD

Como aclaración y continuación de mi anterior instrucción sobre el asunto de referencia, de los informes técnicos y jurídicos solicitados en relación con el mismo, se ha constatado la dificultad de su aplicación en aquellos ámbitos de suelo urbano (APD) donde no hay establecidos estándares urbanísticos en la vigente legislación.

Dado que la Ley del Suelo no tiene establecida dotación mínima obligatoria en cuanto a dotaciones y espacios libres para suelo urbano y que las exigencias del artículo 128 del Texto Refundido de la LRSOU de 26 de junio de 1992, sobre previsión de mayores espacios libres, se refiere a los casos de incremento de volúmenes edificables y no al incremento del número de viviendas.

Se estima, en consecuencia, que no se considerará modificación de planeamiento el incremento del número de viviendas respecto a las establecidas en los ámbitos de los APD, siempre y cuando la superficie media de las viviendas a construir no sea inferior a la cifra de 100 m^2, y por tanto se podrán conceder licencias de edificación en estos términos.

Madrid, 5 de octubre de 1992
EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

Fdo.: Pedro A. Areitio Toledo

INDICE SISTEMATICO

INDICE SISTEMATICO DE ARTICULOS

Pág.

TITULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.0.1. Naturaleza, ámbito y antecedentes del Plan General 13
Artículo 1.0.2. Vigencia del Plan General 13
Artículo 1.0.3. Efectos del Plan General 13
Artículo 1.0.4. Revisión del Plan General 14
Artículo 1.0.5. Modificaciones del Plan General 15
Artículo 1.0.6. Documentación del Plan General: contenido y valor relativo de sus elementos 15
Artículo 1.0.7. Interpretación del Plan General 17

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Organos actuantes 19
Artículo 2.1.2. Prioridad en el desarrollo 19
Artículo 2.1.3. Instrumentos de actuación urbanística 19

CAPITULO 2: INSTRUMENTOS DE ORDENACION

SECCION 1.ª: CLASES Y SIGNIFICADO

Artículo 2.2.4. Clases 20
Artículo 2.2.5. Figuras de planeamiento 20
Artículo 2.2.6. Figuras complementarias 20

SECCION 2.ª FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.7. Programas de Actuación Urbanística 20
Artículo 2.2.8. Planes Parciales 21
Artículo 2.2.9. Planes Especiales 22
Artículo 2.2.10. Catálogos complementarios del planeamiento 23

SECCION 3.ª: FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA

Artículo 2.2.11. Estudios de Detalle 23
Artículo 2.2.12. Normas Especiales de Protección 24
Artículo 2.2.13. Ordenanzas Especiales 24
Artículo 2.2.14. Registro de bienes protegidos y de servidumbres 24

CAPITULO 3: INSTRUMENTOS DE GESTION

Artículo 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística 25
Artículo 2.3.2. Delimitación de polígonos y unidades de actuación 26
Artículo 2.3.3. Sistema de actuación 26
Artículo 2.3.4. Sistema de compensación 26
Artículo 2.3.5. Sistema de cooperación 27
Artículo 2.3.6. Sistema de expropiación 27
Artículo 2.3.7. Reparcelación 27

Pág.

Artículo 2.3.8. Parcelaciones urbanísticas 28

CAPITULO 4: INSTRUMENTOS DE EJECUCION

SECCION 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.4.1. Clases de proyectos 28
Artículo 2.4.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos 29

SECCION 2.ª: PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 2.4.3. Definición, clases y características generales 29
Artículo 2.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización 30
Artículo 2.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización 30

SECCION 3.ª PROYECTOS DE EDIFICACION

Artículo 2.4.6. Clases de obras de edificación 31
Artículo 2.4.7. Obras en los edificios 31
Artículo 2.4.8. Obras de demolición 32
Artículo 2.4.9. Obras de nueva edificación 32
Artículo 2.4.10. Condiciones comunes de los proyectos de edificación 33
Artículo 2.4.11. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios 33
Artículo 2.4.12. Documentación específica de los proyectos de demolición 34
Artículo 2.4.13. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación 35

SECCION 4.ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Artículo 2.4.14. Definición y Clases 35
Artículo 2.4.15. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas 35

SECCION 5.ª: PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Artículo 2.4.16. Definición y clases 36
Artículo 2.4.17. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones 37

CAPITULO 5: INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

SECCION 1.ª: ALCANCE Y FORMAS

Artículo 2.5.1. Competencia municipal 37
Artículo 2.5.2. Formas de intervención 37

SECCION 2.ª: LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 2.5.3. Actividades sujetas a licencia 37
Artículo 2.5.4. Obras con licencias urbanísticas 38
Artículo 2.5.5. Procedimiento para la obtención de licencias 38
Artículo 2.5.6. Licencias de parcelación 38
Artículo 2.5.7. Licencias de obras 39
Artículo 2.5.8. Licencias de obras de urbanización 39
Artículo 2.5.9. Licencias de obras de edificación 40
Artículo 2.5.10. Licencias de obras con eficacia diferida 40
Artículo 2.5.11. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias 40
Artículo 2.5.12. Silencio administrativo 41
Artículo 2.5.13. Transmisión de licencias de obras 41
Artículo 2.5.14. Modificaciones de las licencias 41
Artículo 2.5.15. Control de la ejecución de las obras 41
Artículo 2.5.16. Caducidad y suspensión de licencias de obras ... 42
Artículo 2.5.17. Revocación de licencias de obras 42
Artículo 2.5.18. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas 42

Pág.

Artículo 2.5.19. Licencias de otras actuaciones urbanísticas 43
Artículo 2.5.20. Licencias de actividades e instalaciones 43
Artículo 2.5.21. Licencias de ocupación o funcionamiento 43

SECCION 3.ª: ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 2.5.22. Objeto y efectos 44

SECCION 4.ª: INSPECCION URBANISTICA

Artículo 2.5.23. Organización y funciones de la inspección 45

CAPITULO 6: INFORMACION URBANISTICA

Artículo 2.6.1. Publicidad del planeamiento 45
Artículo 2.6.2. Consulta directa 45
Artículo 2.6.3. Consultas previas 46
Artículo 2.6.4. Informes urbanísticos 46
Artículo 2.6.5. Cédulas urbanísticas 46
Artículo 2.6.6. Consultas que requieren interpretación del planeamiento 46

TITULO TERCERO: DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1: DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

Artículo 3.1.1. División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria 47
Artículo 3.1.2. División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria 48
Artículo 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada 49
Artículo 3.1.4. División del suelo en razón de la gestión urbanística 49

CAPITULO 2: INCIDENCIA DE PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 3.2.1 Situaciones fuera de ordenación 50
Artículo 3.2.2. Efectos de la calificación como fuera de ordenación 50

CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 3.3.1. La determinación del aprovechamiento urbanístico 51
Artículo 3.3.2. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento 51
Artículo 3.3.3. Regulación detallada del uso del suelo 51
Artículo 3.3.4. Utilización pública de los terrenos 51
Artículo 3.3.5. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria 52

CAPITULO 4: DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

SECCION 1.ª: DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 3.4.1. Obligaciones de conservación 52
Artículo 3.4.2. Contenido del deber de conservación 52
Artículo 3.4.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato 53
Artículo 3.4.4. Colaboración municipal 53
Artículo 3.4.5. Ordenes de ejecución para la conservación 54
Artículo 3.4.6. Contribución de los inquilinos al deber de conservación 54

Pág.

SECCION 2.ª: CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 3.4.7. Declaración de utilidad pública 54
Artículo 3.4.8. Alcance de la catalogación 54

SECCION 3.ª: CONSERVACION ESPECIFICA Y OCUPACION TEMPORAL DE SOLARES

Artículo 3.4.9. Contenido del deber de conservación 55
Artículo 3.4.10. Destino provisional de los solares 55
Artículo 3.4.11. Ocupación temporal de solares 56

SECCION 4.ª: INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

Artículo 3.4.12. Infracciones 56
Artículo 3.4.13. Derribo de edificios catalogados 56
Artículo 3.4.14. Cumplimiento del deber de conservación 56
Artículo 3.4.15. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento 56

CAPITULO 5: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

SECCION 1.ª: DECLARACION DE RUINAS

Artículo 3.5.1. Procedencia de la declaración 57
Artículo 3.5.2. Daños no reparables 57
Artículo 3.5.3. Obras de reparación 57
Artículo 3.5.4. Relación con la ordenación 58
Artículo 3.5.5. Relación con la habitalidad 58
Artículo 3.5.6. Inmuebles catalogados 58
Artículo 3.5.7. Obligación de demoler 58
Artículo 3.5.8. Declaración de ruinas 58
Artículo 3.5.9. Expediente contradictorio 58

TITULO CUARTO: REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1: DEFINICION, REGULACION GENERAL Y REGIMEN URBANISTICO

Artículo 4.1.1. Definición, delimitaciones e identificación 61
Artículo 4.1.2. Regulación de los sistemas generales 61
Artículo 4.1.3. Titularidad y régimen urbanístico 62
Artículo 4.1.4. Procedimientos de obtención de los sistemas generales 63
Artículo 4.1.5. Criterios de valoración 63

CAPITULO 2: SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCION AL SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.2.1. Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento 63
Artículo 4.2.2. Derechos y obligaciones de los propietarios 64
Artículo 4.2.3. Obtención por expropiación forzosa 65
Artículo 4.2.4. Ocupación de terrenos de sistemas generales 65
Artículo 4.2.5. Adjudicación de terrenos 65
Artículo 4.2.6. Sistemas generales a cargo del suelo urbanizable no programado 66

CAPITULO 3: EJECUCION DE LOS SISTEMAS

Artículo 4.3.1. Programación 66
Artículo 4.3.2. Ejecución material 66
Artículo 4.3.3. Determinaciones particulares 67

TITULO QUINTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1: DEFINICION Y CLASIFICACION

Artículo 5.1.1. Definición y delimitación 69
Artículo 5.1.2. Régimen urbanístico 69

Pág.

CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.2.1. Parcelaciones rústicas 70
Artículo 5.2.2. Condiciones de las parcelaciones rústicas 70
Artículo 5.2.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas 70
Artículo 5.2.4. Núcleo de población 71

CAPITULO 3: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

Artículo 5.3.1. Usos característicos 71
Artículo 5.3.2. Usos permitidos 72
Artículo 5.3.3. Edificaciones permitidas 72
Artículo 5.3.4. Condiciones generales para la explotación minera 73
Artículo 5.3.5. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos 73
Artículo 5.3.6. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria 74
Artículo 5.3.7. Condiciones de la edificación vinculada al cultivo y mantenimiento del medio natural 75
Artículo 5.3.8. Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras 75
Artículo 5.3.9. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales 75
Artículo 5.3.10. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada 76
Artículo 5.3.11. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras 76
Artículo 5.3.12. Condiciones de la edificación vinculada al servicio del tráfico automovilista 76
Artículo 5.3.13. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social. 76
Artículo 5.3.14. Condiciones de la edificación de vivienda familiar. 77
Artículo 5.3.15. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial 77
Artículo 5.3.16. Condiciones estéticas 78

CAPITULO 4: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS

Artículo 5.4.1. División del suelo no urbanizable 78
Artículo 5.4.2. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria 78
Artículo 5.4.3. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección ecológica 79
Artículo 5.4.4. Régimen específico del suelo no urbanizable con protección agropecuaria 79
Artículo 5.4.5. Régimen del suelo no urbanizable con protección ecológica 80
Artículo 5.4.6. Régimen del suelo no urbanizable simple 80

TITULO SEXTO: REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 6.1.1. Definición y delimitación 81

CAPITULO 1: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 6.1.2. Definición 81
Artículo 6.1.3. Desarrollo del suelo urbanizable no programado .. 81
Artículo 6.1.4. Derechos y obligaciones de los propietarios 82
Artículo 6.1.5. Ambito de los Programas de Actuación Urbanística 82
Artículo 6.1.6. Condiciones urbanísticas de las áreas 83

CAPITULO 2: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECCION 1.ª: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.2.1. Definición 84

Pág.

Artículo 6.2.2. Revisión del programa 84
Artículo 6.2.3. Desarrollo del suelo urbanizable programado 85
Artículo 6.2.4. Régimen urbanístico de la propiedad 85
Artículo 6.2.5. Aprovechamiento medio global 85
Artículo 6.2.6. Determinaciones para el cálculo del aprovechamiento medio global y el de cada sector 86
Artículo 6.2.7. Obligaciones y cargas de los propietarios 88
Artículo 6.2.8. Edificabilidades máximas y mínimas. Número máximo de viviendas 89
Artículo 6.2.9. Transformación de edificabilidades 89
Artículo 6.2.10. Cálculo del aprovechamiento medio de un sector en los Planes Parciales 90
Artículo 6.2.11. Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores 91
Artículo 6.2.12. Requisitos para poder edificar 91
Artículo 6.2.13. Ejecución del planeamiento 92

SECCION 2.ª: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 6.2.14. Contenido de los Planes Especiales 93
Artículo 6.2.15. Memoria del Plan Parcial 93
Artículo 6.2.16. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial 94
Artículo 6.2.17. Estudio económico y financiero del Plan Parcial ... 94
Artículo 6.2.18. Conformidad de las compañías suministradoras. 94
Artículo 6.2.19. Planos de información del Plan Parcial 94
Artículo 6.2.20. Planos de la ordenación del Plan Parcial 95
Artículo 6.2.21. Ordenanzas reguladoras 96

SECCION 3.ª: DESARROLLO Y EJECUCION DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 6.2.22. Estudios de Detalle 96
Artículo 6.2.23. Proyectos de urbanización 96

SECCION 4.ª: CONDICIONES DE LA ORDENACION

Artículo 6.2.24. Criterios de ordenación 97
Artículo 6.2.25. Reservas de suelo para dotaciones 98
Artículo 6.2.26. Parques y jardines públicos 98
Artículo 6.2.27. Condiciones de diseño de la red viaria 99
Artículo 6.2.28. Condiciones de los estacionamientos 99

SECCION 5.ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS

Artículo 6.2.29. Condiciones de la edificación 99
Artículo 6.2.30. Condiciones de uso 100

SECCION 6.ª: CONDICIONES DE URBANIZACION

Artículo 6.2.31. Definición 100
Artículo 6.2.32. Condiciones de urbanización 100

CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Artículo 6.3.1. Fichas particulares 101
Artículo 6.3.2. Alcance de las determinaciones particulares 101

SECCION 1.ª: SECTORES EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 6.3.3. Relación de las unidades en el suelo urbanizable no programado 101

SECCION 2.ª: SECTORES EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 6.3.4. Relación de los sectores en el suelo urbanizable programado 102

Pág.

TITULO SEPTIMO: REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. Definición y delimitación 103
Artículo 7.1.2. Contenido 103
Artículo 7.1.3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano 104
Artículo 7.1.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano 105
Artículo 7.1.5. Actuaciones en Areas remitidas a planeamiento ulterior 105
Artículo 7.1.6. Condiciones generales previas para la edificación 105
Artículo 7.1.7. Edificación previa a la condición de solar 106
Artículo 7.1.8. Orden de prioridades en el desarrollo del suelo ... 107

CAPITULO 2: GESTION DE SUELO URBANO

Artículo 7.2.1. Determinaciones de gestión en las Areas de Planeamiento Diferenciado 108
Artículo 7.2.2. Delimitación de polígonos y unidades de actuación continuas en el resto del suelo urbano 108
Artículo 7.2.3. Fijación de sistemas de actuación 108
Artículo 7.2.4. Delimitación de unidades de actuación discontinuas 109
Artículo 7.2.5. Areas de edificabilidad tipo 110
Artículo 7.2.6. Aprovechamiento urbanístico 111
Artículo 7.2.7. Reparcelaciones económicas 112
Artículo 7.2.8. Efectos de las reparcelaciones económicas 112
Artículo 7.2.9. Reparcelaciones voluntarias 114
Artículo 7.2.10. Otros supuestos de reparcelación 115
Artículo 7.2.11. Ejecución de obras de urbanización 116
Artículo 7.2.12. Pago de los Gastos de urbanización 116

CAPITULO 3: REGIMEN EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADOS (APD)

Artículo 7.3.1. Contenido 117
Artículo 7.3.2. Desarrollo de las Areas de Planeamiento Diferenciado 117
Artículo 7.3.3. Modificación de las Areas de Planeamiento Diferenciado 117
Artículo 7.3.4. Documentación de las Areas de Planeamiento Diferenciado 118

TITULO OCTAVO: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

CAPITULO 1: LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

Artículo 8.1.1. Patrimonio histórico 119
Artículo 8.1.2. Protección del patrimonio histórico 119
Artículo 8.1.3. Catálogos de protección 119
Artículo 8.1.4. Planes y Normas Especiales para la Protección ... 119

CAPITULO 2: PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL

Artículo 8.2.1. Ambito de la protección 120
Artículo 8.2.2. Niveles de protección 120

SECCION 1.ª: NORMAS DE PROTECCION

Artículo 8.2.3. Régimen de usos 120
Artículo 8.2.4. Condiciones de los tipos de obra 120
Artículo 8.2.5. Protección de la parcela 121
Artículo 8.2.6. Obras permitidas en el nivel 1 121
Artículo 8.2.7. Obras permitidas en el nivel 2 121

Pág.

Artículo 8.2.8. Tratamiento de las plantas bajas 121

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE TRAMITACION DE OBRAS

Artículo 8.2.9. Comisión de Control y Protección del Patrimonio... 122
Artículo 8.2.10. Documentación para solicitud de licencias..... 122

CAPITULO 3: PROTECCION DE JARDINES DE INTERES

Artículo 8.3.1. Ambito de la protección 122
Artículo 8.3.2. Condiciones de uso 122
Artículo 8.3.3. Condiciones de protección 123

CAPITULO 4: PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES

Artículo 8.4.1. Ambito de la protección..... 123
Artículo 8.4.2. Condiciones de uso..... 123
Artículo 8.4.3. Condiciones de protección 123
Artículo 8.4.4. Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos o paleontológicos 123
Artículo 8.4.5. Normas para el nivel 1 124
Artículo 8.4.6. Normas para el nivel 2 124
Artículo 8.4.7. Normas para el nivel 3 124

TITULO NOVENO: PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Definición..... 127
Artículo 9.1.2. Capacidad de edificar..... 127
Artículo 9.1.3. Clases de condiciones..... 127

CAPITULO 2: CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 9.2.1. Definición..... 128
Artículo 9.2.2. Aplicación..... 128
Artículo 9.2.3. Relación entre edificación y parcela 128
Artículo 9.2.4. Segregación y agregación de parcelas 128
Artículo 9.2.5. Delimitación e identificación de las parcelas..... 128
Artículo 9.2.6. Linderos..... 129
Artículo 9.2.7. Dimensión mínima de linderos 129
Artículo 9.2.8. Dimensión máxima de linderos 129
Artículo 9.2.9. Superficie de la parcela 129
Artículo 9.2.10. Parcela máxima 129
Artículo 9.2.11. Parcela edificable 129
Artículo 9.2.12. Condiciones para la edificación de una parcela... 129
Artículo 9.2.13. Solar 130

CAPITULO 3: CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 9.3.1. Definición..... 130
Artículo 9.3.2. Aplicación..... 130
Artículo 9.3.3. Elementos de referencia..... 130
Artículo 9.3.4. Referencias planimétricas de la parcela..... 131
Artículo 9.3.5. Referencias altimétricas del terreno..... 131
Artículo 9.3.6. Referencias de la edificación..... 131
Artículo 9.3.7. Posición de la edificación respecto a la alineación 131
Artículo 9.3.8. Separación a linderos..... 132
Artículo 9.3.9. Retranqueo 132
Artículo 9.3.10. Separación entre edificios 132
Artículo 9.3.11. Fondo edificable 132
Artículo 9.3.12. Area de movimiento de la edificación 132

Pág.

CAPITULO 4: CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

Artículo 9.4.1. Definición 133
Artículo 9.4.2. Aplicación 133
Artículo 9.4.3. Ocupación o superficie ocupada 133
Artículo 9.4.4. Superficie ocupable 133
Artículo 9.4.5. Coeficiente de ocupación 133
Artículo 9.4.6. Superficie libre de parcela 134

CAPITULO 5: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 9.5.1. Definición 134
Artículo 9.5.2. Aplicación 134
Artículo 9.5.3. Superficie edificada por planta 134
Artículo 9.5.4. Superficie edificada total 135
Artículo 9.5.5. Superficie útil 135
Artículo 9.5.6. Superficie edificable 135
Artículo 9.5.7. Coeficiente de edificabilidad 135

CAPITULO 6: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.6.1. Definición 136
Artículo 9.6.2. Aplicación 136
Artículo 9.6.3. *Sólido capaz* 136
Artículo 9.6.4. Altura del edificio 136
Artículo 9.6.5. Cota de origen y referencia 136
Artículo 9.6.6. Altura en unidades métricas 136
Artículo 9.6.7. Altura en número de plantas 137
Artículo 9.6.8. Altura en relación al ancho de calle 137
Artículo 9.6.9. Altura máxima 137
Artículo 9.6.10. Consideración de la condición de altura 138
Artículo 9.6.11. Construcciones por encima de la altura 138
Artículo 9.6.12. Altura de piso 138
Artículo 9.6.13. Altura libre de piso 138
Artículo 9.6.14. *Cota de planta de piso* 138
Artículo 9.6.15. Planta 138
Artículo 9.6.16. Tipologías edificatorias 139

CAPITULO 7: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS 140

Artículo 9.7.1. Definición 140
Artículo 9.7.2. Aplicación 140

SECCION 1.ª: CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 9.7.3. Calidad de las construcciones 140
Artículo 9.7.4. Aislamiento térmico 140
Artículo 9.7.5. Aislamiento acústico 140
Artículo 9.7.6. Barreras *antihumedad* 141

SECCION 2.ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES

Artículo 9.7.7. Local 141
Artículo 9.7.8. Local exterior 141
Artículo 9.7.9. Pieza habitable 141
Artículo 9.7.10. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano 141
Artículo 9.7.11. Ventilación 141
Artículo 9.7.12. Iluminación 142
Artículo 9.7.13. Ventilación e iluminación de piezas habitables 142
Artículo 9.7.14. Oscurecimiento de las piezas habitables 142

SECCION 3.ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.7.15. Patio 142

Pág.

Artículo 9.7.16. Anchura de patios 143
Artículo 9.7.17. Medición de la altura de los patios 143
Artículo 9.7.18. Dimensión de los patios de parcela cerrados 143
Artículo 9.7.19. Dimensión de los patios ingleses 144
Artículo 9.7.20. Cota de pavimentación 144
Artículo 9.7.21. Acceso a patios 144
Artículo 9.7.22. Construcciones en los patios 144
Artículo 9.7.23. Patios mancomunados 145
Artículo 9.7.24. Dimensión de los patios de parcela abiertos 145
Artículo 9.7.25. Dimensión de los patios de manzana 145
Artículo 9.7.26. Cubrición de patios 146
Artículo 9.7.27. Luces rectas 146

CAPITULO 8: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.8.1. Definición 146
Artículo 9.8.2. Aplicación 146

SECCION 1.ª: DOTACION DE AGUA

Artículo 9.8.3. Dotación de agua potable 146
Artículo 9.8.4. Dotación de agua caliente 147

SECCION 2.ª: DOTACION DE ENERGIA

Artículo 9.8.5. Energía eléctrica 147
Artículo 9.8.6. Instalaciones de transformación 147
Artículo 9.8.7. Cuarto de contadores y controles 147
Artículo 9.8.8. Puesta a tierra 148
Artículo 9.8.9. Gas energético 148
Artículo 9.8.10. Combustibles líquidos 148
Artículo 9.8.11. Combustibles sólidos 148
Artículo 9.8.12. Energías alternativas 148
Artículo 9.8.13. Cuartos de calderas 148

SECCION 3.ª: DOTACIONES DE COMUNICACIONES

Artículo 9.8.14. Telefonía 148
Artículo 9.8.15. Radio y televisión 149
Artículo 9.8.16. Servicios Postales 149

SECCION 4.ª: SERVICIOS DE EVACUACION

Artículo 9.8.17. Evacuación de aguas pluviales 149
Artículo 9.8.18. Evacuación de aguas residuales 149
Artículo 9.8.19. Evacuación de humos 149
Artículo 9.8.20. Evacuación de residuos sólidos 150

SECCION 5.ª: INSTALACIONES DE CONFORT

Artículo 9.8.21. Instalación de clima artificial 150
Artículo 9.8.22. Aparatos elevadores 151

SECCION 6.ª: APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 9.8.23. Dotación de aparcamiento 151
Artículo 9.8.24. Soluciones para la dotación de aparcamiento 152
Artículo 9.8.25. Plaza de aparcamiento 152
Artículo 9.8.26. Garajes 153
Artículo 9.8.27. Accesos a los garajes 153
Artículo 9.8.28. Altura libre de garajes 154
Artículo 9.8.29. Escaleras 154
Artículo 9.8.30. Ventilación de garajes 154
Artículo 9.8.31. Aparcamiento en los espacios libres 155
Artículo 9.8.32. Utilización de los garajes 155
Artículo 9.8.33. Desagües 155
Artículo 9.8.34. Prevención de incendios 156

Pág.

CAPITULO 9: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 9.9.1. Definición 156
Artículo 9.9.2. Aplicación 156
Artículo 9.9.3. Accesos a las edificaciones 156
Artículo 9.9.4. Visibilidad del exterior 156
Artículo 9.9.5. Señalización en los edificios 156
Artículo 9.9.6. Puerta de acceso 157
Artículo 9.9.7. Circulación interior 157
Artículo 9.9.8. Escaleras 157
Artículo 9.9.9. Rampas 158
Artículo 9.9.10. Supresión de barreras arquitectónicas 158
Artículo 9.9.11. Prevención de incendios 158
Artículo 9.9.12. Condiciones especiales en locales para estancia de automóviles 159
Artículo 9.9.13. Condiciones especiales para edificios de gran altura 161
Artículo 9.9.14. Prevención contra el rayo 161
Artículo 9.9.15. Prevención de las caídas 161

CAPITULO 10: CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 9.10.1. Definición 161
Artículo 9.10.2. Aplicación 161
Artículo 9.10.3. Compatibilidad de actividades 162
Artículo 9.10.4. Lugares de observación de las condiciones 162
Artículo 9.10.5. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas 162
Artículo 9.10.6. Transmisión de ruido 162
Artículo 9.10.7. Vibraciones 163
Artículo 9.10.8. Deslumbramientos 164
Artículo 9.10.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos 164
Artículo 9.10.10. Vertidos industriales 164

CAPITULO 11: CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 9.11.1. Definición 164
Artículo 9.11.2. Aplicación 164
Artículo 9.11.3. Salvaguarda de la estética urbana 165
Artículo 9.11.4. Protección de los ambientes urbanos 165
Artículo 9.11.5. Fachadas 166
Artículo 9.11.6. Tratamiento de las plantas bajas 166
Artículo 9.11.7. Materiales de fachada 166
Artículo 9.11.8. Modificación de fachadas 166
Artículo 9.11.9. Soportales 167
Artículo 9.11.10. Plantas bajas porticadas 167
Artículo 9.11.11. Entrepisos abiertos 167
Artículo 9.11.12. Fachadas ciegas 167
Artículo 9.11.13. Instalaciones en la fachada 167
Artículo 9.11.14. Salientes y entrantes en las fachadas 168
Artículo 9.11.15. Salientes permitidos respecto a la alineación exterior 168
Artículo 9.11.16. Cornisas y aleros 169
Artículo 9.11.17. Marquesinas 169
Artículo 9.11.18. Portadas y escaparates 169
Artículo 9.11.19. Toldos 169
Artículo 9.11.20. Muestras 169
Artículo 9.11.21. Banderines 170
Artículo 9.11.22. Publicidad en carreteras 171
Artículo 9.11.23. Otros elementos de publicidad exterior 171
Artículo 9.11.24. Medianerías 171
Artículo 9.11.25. Cerramientos 171
Artículo 9.11.26. Protección del arbolado 172
Artículo 9.11.27. Consideración del entorno 172
Artículo 9.11.28. Ajardinamiento de patios 173

Pág.

TITULO DECIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO 1: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. Definición 175
Artículo 10.1.2. Aplicación 175
Artículo 10.1.3. Destino de los usos 175
Artículo 10.1.4. Ventilación e iluminación 176
Artículo 10.1.5. Locales en sótano 176
Artículo 10.1.6. Acceso desde la vía pública 176
Artículo 10.1.7. Centros Integrados 176
Artículo 10.1.8. Diferentes usos en un mismo edificio 177
Artículo 10.1.9. Actividades permisibles 177

CAPITULO 2: USO RESIDENCIAL

Artículo 10.2.1. Definición y clases 177
Artículo 10.2.2. Aplicación 177

SECCION 1.ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA FAMILIAR

Artículo 10.2.3. Vivienda exterior 178
Artículo 10.2.4. Programa de la vivienda 178
Artículo 10.2.5. Altura de los techos 179
Artículo 10.2.6. Dimensiones de los huecos de paso 179
Artículo 10.2.7. Accesos comunes a las viviendas 179
Artículo 10.2.8. Dotación de aparcamiento 180

SECCION 2.ª: RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 10.2.9. Condiciones de aplicación 180

CAPITULO 3: USO INDUSTRIAL

Artículo 10.3.1. Definición y clases 180
Artículo 10.3.2. Aplicación 181
Artículo 10.3.3. Actividades compatibles 182

SECCION 1.ª: CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL

Artículo 10.3.4. Aislamiento de las construcciones 182
Artículo 10.3.5. Dimensiones de los locales 182
Artículo 10.3.6. Servicios de aseo 182
Artículo 10.3.7. Circulación interior 182
Artículo 10.3.8. Dotación de aparcamiento 183
Artículo 10.3.9. Ordenación de la carga y la descarga 183

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE LOS MINIPOLIGONOS INDUSTRIALES

Artículo 10.3.10. Aplicación de las condiciones 183
Artículo 10.3.11. Condiciones de aplicación 183

SECCION 3.ª: CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMESTICOS

Artículo 10.3.12. Condiciones de aplicación 184

CAPITULO 4: USO DE SERVICIO TERCIARIO

Artículo 10.4.1. Definición y clases 184
Artículo 10.4.2. Aplicación 186

SECCION 1.ª: CONDICIONES DE HOSPEDAJE

Artículo 10.4.3. Dimensiones 186
Artículo 10.4.4. Ascensores 186
Artículo 10.4.5. Aseos 187
Artículo 10.4.6. Aparcamiento 187

SECCION 2.ª: CONDICIONES DEL COMERCIO

Artículo 10.4.7. Dimensiones 187
Artículo 10.4.8. Circulación interior 187
Artículo 10.4.9. Escaleras 187

Pág.

Artículo 10.4.10. Ascensores 188
Artículo 10.4.11. Altura libre de pisos 188
Artículo 10.4.12. Aseos 188
Artículo 10.4.13. Aparcamientos 188
Artículo 10.4.14. Ordenación de la carga y descarga 188
Artículo 10.4.15. Pasajes comerciales 189
Artículo 10.4.16. Almacenaje de productos alimentarios 189
Artículo 10.4.17. Grandes superficies comerciales 189

SECCION 3.ª: CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Artículo 10.4.18. Dimensiones 189
Artículo 10.4.19. Accesos interiores 189
Artículo 10.4.20. Escaleras 189
Artículo 10.4.21. Ascensores 189
Artículo 10.4.22. Altura libre de pisos 190
Artículo 10.4.23. Aseos 190
Artículo 10.4.24. Aparcamientos 190
Artículo 10.4.25. Condiciones de los despachos profesionales domésticos 190

SECCION 4.ª: CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION

Artículo 10.4.26. Condiciones de aplicación 190

CAPITULO 5: USO DOTACIONAL

Artículo 10.5.1. Definición y clases 190
Artículo 10.5.2. Aplicación 191
Artículo 10.5.3. Alcance de la calificación dotacional 192
Artículo 10.5.4. Compatibilidad de usos 192
Artículo 10.5.5. Sustitución de los usos dotacionales existentes 192
Artículo 10.5.6. Equipamiento alternativo 192
Artículo 10.5.7. Acciones integradas de equipamiento 193
Artículo 10.5.8. Edificaciones especiales 193
Artículo 10.5.9. Plazas de aparcamiento, carga y descarga 193

SECCION 1.ª: CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 10.5.10. Equipamiento educativo 193
Artículo 10.5.11. Equipamiento deportivo 194
Artículo 10.5.12. Equipamiento religioso 194
Artículo 10.5.13. Mercados y centros de comercio básico 194
Artículo 10.5.14. Servicios de la administración 194
Artículo 10.5.15. Instalaciones para la defensa 194
Artículo 10.5.16. Desarrollo de los servicios infraestructurales 194
Artículo 10.5.17. Ejecución de los servicios infraestructurales 195
Artículo 10.5.18. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica 195

CAPITULO 6: USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES

SECCION 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.6.1. Definición y clases 196
Artículo 10.6.2. Aplicación 196

SECCION 2.ª: RED VIARIA

Artículo 10.6.3. Dimensiones y características de las sendas públicas para los peatones 197
Artículo 10.6.4. Jerarquización de la red viaria 197
Artículo 10.6.5. Dimensiones características del viario 197
Artículo 10.6.6. Condiciones de diseño 198
Artículo 10.6.7. Condiciones específicas de las calles particulares 198
Artículo 10.6.8. Accesos a las vías particulares a la red de carreteras 200
Artículo 10.6.9. Pavimentación de las vías públicas 200
Artículo 10.6.10. Calles compartidas 201

Pág.

Artículo 10.6.11. Transporte en plataforma reservada 201
Artículo 10.6.12. Estaciones de autobuses 202
Artículo 10.6.13. Estacionamientos en la vía pública 202
Artículo 10.6.14. Servicios del automóvil 202
Artículo 10.6.15. Franja de reservas 202

SECCION 3.ª: APARCAMIENTOS PUBLICOS

Artículo 10.6.16. Definición y clases 203
Artículo 10.6.17. Aplicación 203
Artículo 10.6.18. Accesos 203
Artículo 10.6.19. Plaza de aparcamiento 204
Artículo 10.6.20. Disposición de las plazas 204
Artículo 10.6.21. Altura libre de piso 204
Artículo 10.6.22. Condiciones de seguridad 204
Artículo 10.6.23. Edificación sobre rasante 204
Artículo 10.6.24. Edificación bajo los espacios públicos 204
Artículo 10.6.25. Aparcamientos en superficie 204

SECCION 4.ª: RED FERROVIARIA

Artículo 10.6.26. Definición 204
Artículo 10.6.27. Condiciones de desarrollo 205
Artículo 10.6.28. Condiciones generales de diseño 205
Artículo 10.6.29. Servidumbre de las ordenaciones colindantes 205
Artículo 10.6.30. Condiciones de la zona de viales 206
Artículo 10.6.31. Condiciones de la zona ferroviaria 206
Artículo 10.6.32. Condiciones de la zona de servicio ferroviario 206
Artículo 10.6.33. Aparcamiento 206
Artículo 10.6.34. Licencias de obras 206

SECCION 5.ª: TRANSPORTE AEREO

Artículo 10.6.35. Definición 207
Artículo 10.6.36. Aplicación 207
Artículo 10.6.37. Condiciones de diseño 207
Artículo 10.6.38. Servidumbres aeronáuticas 207
Artículo 10.6.39. Aeropuerto 207
Artículo 10.6.40. Aparcamiento 208

CAPITULO 7: DOTACION DE PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

Artículo 10.7.1. Definición y clases 208
Artículo 10.7.2. Condiciones de los parques suburbanos 208
Artículo 10.7.3. Parques urbanos 208
Artículo 10.7.4. Cuñas verdes 209
Artículo 10.7.5. Parques deportivos 210
Artículo 10.7.6. Jardines 210
Artículo 10.7.7. Areas ajardinadas 210
Artículo 10.7.8. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas 210
Artículo 10.7.9. Pasillos verdes 210
Artículo 10.7.10. Acceso a los edificios desde los parques y jardines 211
Artículo 10.7.11. Ejecución 211

TITULO ONCENO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPITULO PRELIMINAR

Artículo 11.0.1. Definición 213
Artículo 11.0.2. Aplicación 213
Artículo 11.0.3. Alteración de las condiciones particulares 213
Artículo 11.0.4. Clases de áreas 213
Artículo 11.0.5. División de las áreas 214

CAPITULO 1: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: CONSERVACION AMBIENTAL

Pág.

Artículo 11.1.1. Ambito y uso característicos 222

SECCION 1.ª: OBRAS

Artículo 11.1.2. Obras admitidas 222
Artículo 11.1.3. Tramitación 222

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Artículo 11.1.4. Clasificación en grados 223
Artículo 11.1.5. Umbral de sustitución 223
Artículo 11.1.6. Altura media ponderada 223
Artículo 11.1.7. Posición respecto a la alineación 224
Artículo 11.1.8. Area de movimiento 225
Artículo 11.1.9. Ocupación 226
Artículo 11.1.10. Edificabilidad 226
Artículo 11.1.11. Altura de la edificación 226
Artículo 11.1.12. Altura de pisos 227
Artículo 11.1.13. Patios de parcela 227
Artículo 11.1.14. Salientes y vuelos 227
Artículo 11.1.15. Criterios de composición de las fachadas exteriores 228
Artículo 11.1.16. Materiales de las fachadas exteriores 228
Artículo 11.1.17. Tratamiento de las plantas bajas 228

SECCION 3.ª: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Artículo 11.1.18. Clasificación en niveles 229
Artículo 11.1.19. Usos compatibles 229

CAPITULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: PRESERVACION DE LAS COLONIAS

Artículo 11.2.1. Ambito y características 230

SECCION 1.ª: OBRAS

Artículo 11.2.2. Clasificación en grados 230
Artículo 11.2.3. Obras admitidas 230
Artículo 11.2.4. Obras en edificios de características dispares a las establecidas por las condiciones de la zona 231
Artículo 11.2.5. Tramitación de licencias 231

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE NUEVA PLANTA

Artículo 11.2.6. Parcela mínima 231
Artículo 11.2.7. Condiciones de la parcelación 231
Artículo 11.2.8. Alineación exterior 232
Artículo 11.2.9. Separación a linderos y edificaciones colindantes 232
Artículo 11.2.10. Posición respecto a la alineación oficial exterior ... 232
Artículo 11.2.11. Ocupación 233
Artículo 11.2.12. Altura de la edificación 233
Artículo 11.2.13. Medición de la altura 233
Artículo 11.2.14. Altura de los pisos 233
Artículo 11.2.15. Superficie edificable 233
Artículo 11.2.16. Condiciones estéticas 233

SECCION 3.ª: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Artículo 11.2.17. Clasificación en niveles 234
Artículo 11.2.18. Usos compatibles 234

CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION

Artículo 11.3.1. Ambito y uso característico 234

SECCION 1.ª: OBRAS

Artículo 11.3.2. Obras admisibles 235

Pág.

Artículo 11.3.3. Condiciones estéticas 235
Artículo 11.3.4. Condiciones de ampliación de los edificios exclusivos destinados a industria 235
Artículo 11.3.5. Condiciones de ampliación de edificios exclusivos destinados a mercados y centros básicos de comercio 236
Artículo 11.3.6. Condiciones de ampliación de edificios exclusivos destinados a vivienda unifamiliar 236
Artículo 11.3.7. Condiciones de ampliación de los edificios exclusivos destinados a usos dotacionales 236
Artículo 11.3.8. Condiciones de tramitación de licencias de obras de ampliación 237

SECCION 2.ª: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Artículo 11.3.9. Clasificación en niveles 237
Artículo 11.3.10. Usos compatibles 237

CAPITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACION EN MANZANA CERRADA

Artículo 11.4.1. Ambito y características 238

SECCION 1.ª: OBRAS

Artículo 11.4.2. Obras admisibles 238

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

Artículo 11.4.3. Parcela mínima 239
Artículo 11.4.4. Condiciones de la parcela 239
Artículo 11.4.5. Separación a los linderos 239
Artículo 11.4.6. Posición respecto a la alineación exterior 240
Artículo 11.4.7. Fondo edificable 240
Artículo 11.4.8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación 241
Artículo 11.4.9. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento . 241
Artículo 11.4.10. Altura de la edificación 241
Artículo 11.4.11. Altura de pisos 242
Artículo 11.4.12. Condiciones higiénicas 242
Artículo 11.4.13. Condiciones de estética 242
Artículo 11.4.14. Condiciones particulares de nueva edificación destinada a uso industrial 243

SECCION 3.ª: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Artículo 11.4.15. Clasificación de niveles 243
Artículo 11.4.16. Usos compatibles 244

CAPITULO 5: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACION EN BLOQUES ABIERTOS

Artículo 11.5.1. Ambito y características 244

SECCION 1.ª: OBRAS

Artículo 11.5.2. Obras admisibles 245

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Artículo 11.5.3. Clasificación en grados 245
Artículo 11.5.4. Parcela mínima 245
Artículo 11.5.5. Condiciones de la parcela 245
Artículo 11.5.6. Condiciones específicas de tramitación del grado 1.º. 245
Artículo 11.5.7. Posición de la edificación 246
Artículo 11.5.8. Ocupación 247
Artículo 11.5.9. Coeficiente de edificabilidad 247
Artículo 11.5.10. Profundidad del edificio en grados 2.º y 3.º 247
Artículo 11.5.11. Altura de la edificación 248

Pág.

Artículo 11.5.12. Cota de origen y referencia 248
Artículo 11.5.13. Altura de pisos 248
Artículo 11.5.14. Condiciones higiénicas 248
Artículo 11.5.15. Espacio libre interior 248
Artículo 11.5.16. Seguridad frente a incendios 249
Artículo 11.5.17. Condiciones de estética 250

SECCION 3.ª: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Artículo 11.5.18. Usos compatibles 250

CAPITULO 6: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: EDIFICACION EN CASCOS RURALES

Artículo 11.6.1. Ambito y características 250

SECCION 1.ª: OBRAS

Artículo 11.6.2. Obras admisibles 251

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Artículo 11.6.3. Parcela mínima 251
Artículo 11.6.4. Condiciones de la parcela 251
Artículo 11.6.5. Separación a los linderos 251
Artículo 11.6.6. Posición respecto a la alineación oficial exterior ... 252
Artículo 11.6.7. Posición de la edificación 252
Artículo 11.6.8. Ocupación 252
Artículo 11.6.9. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento 252
Artículo 11.6.10. Altura de la edificación 253
Artículo 11.6.11. Altura de pisos 253
Artículo 11.6.12. Condiciones higiénicas 253
Artículo 11.6.13. Condiciones de estética 253

SECCION 3.ª: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Artículo 11.6.14. Usos compatibles 254

CAPITULO 7: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7: REGENERACION DE LA CIUDAD LINEAL

Artículo 11.7.1. Ambito y características 254

SECCION 1.ª: OBRAS

Artículo 11.7.2. Obras admisibles 255

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Artículo 11.7.3. Segregación y agregación de parcelas 255
Artículo 11.7.4. Posición de la edificación 255
Artículo 11.7.5. Ocupación 256
Artículo 11.7.6. Coeficiente de edificabilidad 256
Artículo 11.7.7. Altura de la edificación 256
Artículo 11.7.8. Altura de pisos 256
Artículo 11.7.9. Condiciones higiénicas 257
Artículo 11.7.10. Acceso a los garajes 257
Artículo 11.7.11. Prevención de incendios 257
Artículo 11.7.12. Condiciones de estética 257

SECCION 3.ª: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Artículo 11.7.13. Clasificación en niveles 257
Artículo 11.7.14. Usos compatibles 257

CAPITULO 8: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: EDIFICACION EN VILLAS Y CHALES

Artículo 11.8.1. Ambito y características 258

Pág.

SECCION 1.ª: OBRAS

Artículo 11.8.2. Obras admisibles 259

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Artículo 11.8.3. Clasificación en grados 259
Artículo 11.8.4. Parcela mínima 259
Artículo 11.8.5. Condiciones de la parcelación 259
Artículo 11.8.6. Separación a linderos 260
Artículo 11.8.7. Posición respecto a la alineación exterior 260
Artículo 11.8.8. Ocupación 261
Artículo 11.8.9. Coeficiente de edificabilidad 261
Artículo 11.8.10. Altura de cornisa 261
Artículo 11.8.11. Altura de pisos 261
Artículo 11.8.12. Condiciones higiénicas 261
Artículo 11.8.13. Tratamiento de las medianerías 261
Artículo 11.8.14. Condiciones estéticas 262
Artículo 11.8.15. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas 262
Artículo 11.8.16. Condiciones para la edificación pareada 262
Artículo 11.8.17. Condiciones para edificación en hilera y agrupada 262

SECCION 3.ª: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Artículo 11.8.18. Clasificación en niveles 263
Artículo 11.8.19. Usos compatibles 263

CAPITULO 9: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: EDIFICACION EN NUCLEOS INDUSTRIALES

Artículo 11.9.1. Ambito y características 264

SECCION 1.ª: OBRAS

Artículo 11.9.2. Obras admisibles 264

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Artículo 11.9.3. Parcela mínima 264
Artículo 11.9.4. Condiciones de parcelación 265
Artículo 11.9.5. Separación a linderos 265
Artículo 11.9.6. Posición del edificio respecto a la alineación exterior 265
Artículo 11.9.7. Separación entre edificios 266
Artículo 11.9.8. Coeficiente de edificabilidad 266
Artículo 11.9.9. Altura de la edificación 266
Artículo 11.9.10. Medición de la altura 266
Artículo 11.9.11. Altura de pisos 266
Artículo 11.9.12. Prevención de incendios 266
Artículo 11.9.13. Condiciones estéticas 267

SECCION 3.ª: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Artículo 11.9.14. Clasificación en niveles 267
Artículo 11.9.15. Usos compatibles 268

CAPITULO 10: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 10: EDIFICACION EN POLIGONOS INDUSTRIALES

Artículo 11.10.1. Ambito y características 269

SECCION 1.ª: OBRAS

Artículo 11.10.2. Obras admisibles 269

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Artículo 11.10.3. Clasificación en grados 269
Artículo 11.10.4. Parcela mínima 269

Pág.

Artículo 11.10.5. Condiciones de parcelación 269
Artículo 11.10.6. Separación a linderos 270
Artículo 11.10.7. Posición respecto a la alineación oficial exterior... 270
Artículo 11.10.8. Separación entre edificios 270
Artículo 11.10.9. Coeficiente de edificabilidad 271
Artículo 11.10.10. Altura de los edificios 271
Artículo 11.10.11. Cota de origen y referencia 271
Artículo 11.10.12. Altura de pisos 271
Artículo 11.10.13. Condiciones de seguridad frente a fuego 271
Artículo 11.10.14. Condiciones estéticas 271

SECCION 3.ª: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Artículo 11.10.15. Usos compatibles 272

CAPITULO 11: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 11: EDIFICACION BAJA SUBURBANA

Artículo 11.11.1. Ambito y características 272

SECCION 1.ª: OBRAS

Artículo 11.11.2. Obras admisibles 273

SECCION 2.ª: CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Artículo 11.11.3. Parcela mínima 273
Artículo 11.11.4. Condiciones de la parcela 273
Artículo 11.11.5. Posición del edificio en la parcela 273
Artículo 11.11.6. Ocupación 274
Artículo 11.11.7. Altura de la edificación 274
Artículo 11.11.8. Cota de origen y referencia de la planta baja 274
Artículo 11.11.9. Condiciones de estética 274

SECCION 3.ª: COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS

Artículo 11.11.10. Usos compatibles 274

CAPITULO 12: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES COMERCIALES

Artículo 11.12.1. Ambito 274
Artículo 11.12.2. Contenido 277

CAPITULO 13: CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REMODELACION

Artículo 11.13.1. Ambito 277
Artículo 11.13.2. Grados de la zona 277
Artículo 11.13.3. Desarrollo del Plan General 278

SECCION 1.ª: REGULACION DEL GRADO 1.º

Artículo 11.13.4. Suelo para dotaciones 278
Artículo 11.13.5. Número de viviendas 278
Artículo 11.13.6. Condiciones de volumen 278
Artículo 11.13.7. Condiciones para la redacción de las Ordenanzas del Plan Especial 279
Artículo 11.13.8. Condiciones de aparcamiento 279

SECCION 2.ª: REGULACION DEL GRADO 2.º

Artículo 11.13.9. Régimen general 279
Artículo 11.13.10 279
Artículo 11.13.11. Número de viviendas 279
Artículo 11.13.12. Condiciones para redacción de Ordenanzas 280

SECCION 3.ª: REGULACION DEL GRADO 3.º

Artículo 11.13.13. Tipos de obra 280

Pág.

Artículo 11.13.14. Número de viviendas 280
Artículo 11.13.15. Condiciones de edificación 280

CAPITULO 14: CONDICIONES PARTICULARES DE AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

Artículo 11.14.1. Regulación de las Areas de Planeamiento Diferenciado 281

CAPITULO 15: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR

SECCION 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.15.1. Definición 286
Artículo 11.15.2. Delimitación 287
Artículo 11.15.3. Desarrollo 287
Artículo 11.15.4. Condiciones de los instrumentos de desarrollo 287

SECCION 2.ª: CONDICIONES

Artículo 11.15.5. Remisión a las fichas particulares 287
Artículo 11.15.6. Alcance de las determinaciones particulares 287

DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

ANEXO I:
CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO 293

Cuadro I — Edificabilidades de los distintos usos de los sectores de suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio 295
Cuadro II — Coeficientes de homogeneización de valor de los distintos usos en los sectores de suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio (Coeficiente βji) 295
Cuadro III — Aprovechamiento de los distintos usos de los sectores de suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio 296
Cuadro IV — Costo de urbanización del suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio 296
Cuadro V — Excesos de cada sector y superficie de sistemas generales a adscribir en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio 297
Cuadro VI — Resumen de sistemas generales adscribibles a cada sector de suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio 297
Cuadro VII — Resumen de edificabilidad y aprovechamiento según usos en el suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio 298
Cuadro VIII — Resumen de la capacidad residencial de los sectores del suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio 298
Cuadro IX — Edificabilidades de los distintos usos en los sectores de suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio 299
Cuadro X — Coeficientes de homogenerización de valor de los distintos usos en los sectores de suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio (Coeficiente βji) 299
Cuadro XI — Aprovechamiento de los distintos usos en los sectores de suelo urbanizable programable en el segundo cuatrienio 299
Cuadro XII — Costos de urbanización del suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio 300
Cuadro XIII — Excesos de cada sector y superficie de los sistemas generales a adscribir en cada uno de los

Pág.

sectores de suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio 300

Cuadro XIV Resumen de sistemas generales adscribibles a cada sector del suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio 300

Cuadro XV Resumen de edificabilidades y aprovechamiento según usos en el suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio 301

Cuadro XVI Resumen de la capacidad residencial de los sectores de suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio 301

ANEXO II:

MODIFICACIONES APROBADAS EN RECURSO DE REPOSICION 305

DECRETO (24-3-86) 307

DECRETO (20-10-86) 323

ACUERDO DEL CONSEJO DE GERENCIA (26-11-85) 325

DECRETO (22-1-87) 325

DECRETO (4-6-87) 337

DECRETO (13-11-87) 339

DECRETO (Art. 10.5.18.) 341

ANEXO III:

RELACIÓN DE SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DECLARANDO LA NULIDAD DE DETERMINADOS ARTICULOS 347

MODIFICACIONES PUNTUALES DE PLAN GENERAL

MODIFICACION (5-12-90) 351

MODIFICACION (20-12-90) 352

MODIFICACION (17-5-91) 353

MODIFICACION (4-11-92) 354

MODIFICACION (15-4-93) 359

ACUERDOS DEL AYUNTAMIENTO PLENO

ACUERDO (30-11-90) 363

ACUERDO (30-1-91) 364

ACUERDO (26-7-91) 365

DECRETOS DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

DECRETO (18-7-86) 369

DECRETO (18-7-86) 371

DECRETO (6-5-87) 373

DECRETO (13-9-88) 375

DECRETO (21-4-92) 377

DECRETO (21-5-92) 379

DECRETO (24-3-93) 381

DECRETO (31-3-93) 383

DECRETO (17-5-93) 385

DECRETO (10-6-93) 387

DECRETO (29-7-93) 389

DECRETO (22-11-93) 391

DECRETO (17-3-94) 393

INSTRUCCIONES DICTADAS POR EL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO

INSTRUCCION (12-5-92) 397

INSTRUCCION (5-10-92) 399

BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

AÑO 1985 VIERNES 8 DE MARZO NUM. 57

SUMARIO

II. Otras Disposiciones

PAGINA

CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA

— Orden de 7 de marzo de 1985, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, a cuya virtud se hace público acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, relativo a aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid..... 1

III. Autoridades y Personal

CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA

Registro personal

— Orden de 21 de febrero de 1985, en desarrollo del Decreto 65/1984, de 28 de junio, por la que se regula el funcionamiento del Registro de Personal.... 3

IV. Disposiciones Estatales

PAGINA

Presidencia del Gobierno y Ministerios 12

V. Administración de Justicia

Magistraturas de Trabajo, Audiencia Provincial de Guadalajara, Juzgados de primera instancia y Juzgados de Distrito 17

VI. Administración Local

Ayuntamientos 41

VII. Anuncios Varios 47

II. Otras Disposiciones

CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA

76 *ORDEN de 7 de marzo de 1985, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, a cuya virtud se hace público acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, relativo a aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.*

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y en sesión celebrada el día 7 de marzo de 1985, ha adoptado acuerdo que, textualmente transcrito, dice:

En el Real Decreto-ley 11/1980, de 26 de septiembre, sobre la revisión del Plan General del Area Metropolitana de Madrid, se estableció el procedimiento preciso para la Revisión del Plan General del Area Metropolitana de Madrid, dentro de la cual se ha de enmarcar la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana para el término municipal de Madrid, disponiéndose en aquél la necesidad de proceder a la elaboración y redacción de unas Directrices de Planeamiento territorial y urbanístico, que establecieran los grandes criterios de ordenación territorial y demás elementos a considerar dentro del planeamiento. Tales Directrices de Planeamiento fueron aprobadas por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid en sesión celebrada el día 20 de octubre de 1981 ("Boletín Oficial del Estado", 8 de diciembre de 1981).

De conformidad con las disposiciones legales mencionadas y a tenor de lo dispuesto en el artículo 31 del texto refundido de la ley del Suelo, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en sesión celebrada el día 28 de noviembre de 1980, adoptó acuerdo relativo a la elaboración y redacción del Plan General de su término municipal.

Finalizados los trabajos relativos al Avance de la Revisión del Plan General señalado, trabajos éstos que conformaban los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento elaborados en virtud de lo dispuesto en la Directriz 128 de las de Planeamiento, y de conformidad con lo establecido en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, la Corporación Municipal, en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 1981, acordó someterlos al trámite de exposición al público, publicándose el correspondiente anuncio en el "Boletín Oficial de la provincia", de 12 de marzo de 1982, y ampliándose el plazo establecido hasta el día 30 de junio de dicho año.

Por su parte, la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Area Metropolitana de Madrid, da cuenta con fecha 10 de mayo de 1982, a los Ayuntamientos integrantes del Area Metropolitana y a la excelentísima Diputación Provincial de Madrid de tal acuerdo, a los efectos de que se formularan sugerencias u otras alternativas de planeamiento. Los informes evacuados y los emitidos por la citada Comisión, fueron remitidos al excelentísimo Ayuntamiento de Madrid el día 14 de junio de 1982.

El proceso de compatibilización requerido por la Directriz 128, culminó con la aprobación —por parte del Pleno del Consejo de Municipios y con fecha 7 de febrero de 1983— de la pertinente acta de compatibilización.

Aprobado inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana el día 6 de abril de 1983, por el Pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, fue sometido a información pública mediante anuncios insertos en el "Boletín Oficial de la provincia" y "Boletín Oficial del Estado", de fechas 23 y 24 de mayo de 1983, respectivamente.

Transferidas a la Comunidad de Madrid por el Real Decreto 1992/1983, de 20 de julio, las competencias del Estado en materia de ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente, se notificó por la citada Corporación Local el anterior acuerdo de aprobación inicial a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, la cual procedió a su vez a dar traslado del mismo a las Corporaciones y Organismos afectados, con el fin de que, en cumplimiento de lo dispuesto en la reiteradamente citada Directriz 128, pudiesen efectuar las alegaciones y observaciones oportunas, las cuales fueron a su vez trasladadas a la Corporación Municipal remitente y por parte de la señalada Consejería.

A la vista del informe realizado en relación con las alegaciones deducidas, y aun cuando las modificaciones o alteraciones, introducidas en los documentos constitutivos del Plan no suponían una variación sustancial de los criterios y soluciones de planeamiento, el excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 1 de octubre de 1984, y en aras de una mayor participación, acordó someter a un nuevo período de información pública los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, por plazo de un mes ("Boletín Oficial del Estado" y BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de 2 de octubre de 1984), sin que este nuevo sometimiento a información pública fuera consecuencia de nueva aprobación inicial.

Notificado el anterior acuerdo con fecha 17 de octubre de 1984, a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, y a la vista del mismo, se procedió a trasladarlo igualmente a todos aquellos Organismos y Corporaciones que pudieran resultar afectados por el expediente, confiriéndoles un nuevo trámite de audiencia por plazo de un mes.

Concluido el segundo período de información pública del Plan, e informada las alegaciones presentadasa, el Ayuntamiento Pleno de Madrid, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 1984, aprobó provisionalmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, con las modificaciones dimanantes de las alegaciones estimadas, formuladas en los períodos de información pública que constan incorporadas en el expediente, acordando, asimismo, remitir los documentos que forman el Plan y el acuerdo de aprobación a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva, si procediera.

La Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 3.4 del Real Decreto-ley 11/1980, de 26 de septiembre, y con fecha 4 de diciembre de 1984, procedió a notificar a los Organismos y Corporaciones interesados la referida aprobación provisional, confiriéndoles un plazo de dos meses como trámite de segunda audiencia.

Finalizado el trámite de referencia, y previo informe de la Ponencia Técnica de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, el citado Organo Colegiado, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 1985, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6º, apartado 1, del Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo entre los Organos de la Comunidad de Madrid, acordó informar a los efectos previstos en el artículo 9.1 del Decreto citado, la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Madrid, significando a la Corporación Municipal promotora del expediente la necesidad de proceder a la introducción en el mismo de las rectificaciones que se señalan en el acuerdo de referencia, y en la forma que, por igual, se reseña en el citado acuerdo, facultando al excelentísimo señor Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda para que, tras la adopción, por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid del pertinente acuerdo, eleve el expediente de referencia al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva si procediera, y con estimación o desestimación, según los casos, de las alegaciones formuladas por los Organismos y Corporaciones en el trámite de segunda audiencia a que ha estado sometido el expediente, en la forma que, asimismo, se recoge en el cuerpo del acuerdo de referencia.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 1 de marzo de 1985, acordó introducir en el Plan las rectificaciones señaladas en el acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, el día 28 de febrero de 1985, y remitido nuevamente el expediente a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, el excelentísimo señor Consejero, con fecha 5 de marzo de 1985, y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2º del acuerdo, tantas veces mencionado, de 28 de febrero de 1985, acordó elevar a este Consejo el expediente de referencia.

En su virtud, a propuesta de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, cumplimentados todos los trámites establecidos en el Real Decreto-ley 11/1980, de 26 de septiembre, texto refundido sobre la ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978 y disposiciones concordantes, y de conformidad con lo establecido en el artículo 6.1 del Decreto 69/1983, de 30 de junio, el Consejo de Gobierno,

ACUERDA

Aprobar definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Madrid, con estimación o desestimación, según los casos, de las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y segunda audiencia a que estuvo sometido el expediente, en la forma acordada por el excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, en su acuerdo de aprobación provisional de 29 de noviembre de 1984, y por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid en su acuerdo de 28 de febrero de 1985, respectivamente.

Publicar el anterior acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en el "Boletín Oficial del Estado", a tenor de lo dispuesto en los artículos 15 del Decreto 69/1983, de 30 de junio; 44 y 56 del texto refundido de la ley del Suelo y 134 del Reglamento de Planeamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que —de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1 del Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo entre los Organos de la Comunidad de Madrid— el transcrito acuerdo agota la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso de reposición, como previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes y para ante el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, recurso este que deberá interponerse por conducto de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

Madrid, a 7 de marzo de 1985.

El Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda,
EDUARDO MANGADA SAMAIN

III. Autoridades y Personal

CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA

77 *ORDEN de 21 de febrero de 1985, en desarrollo del Decreto 65/1984, de 28 de junio, por la que se regula el funcionamiento del Registro de Personal.*

La necesidad de poner en funcionamiento el Registro de Personal de la Comunidad de Madrid, viene determinada, de una parte, por la complejidad creciente que, en materia de organización supone la integración sucesiva en la Comunidad de personal de diversa procedencia, y, de otra, porque la existencia del mismo como instrumento de una adecuada política de personal se hace indispensable en cualquier tipo de institución, ya sea de carácter público o privado.

La entrada en vigor del Decreto 65/1984, de 28 de junio, sobre competencias en materia de gestión de personal, primero, y de la Ley 30/1984, de 2 de agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública, hacen ya inaplazable la puesta en marcha del Registro de Personal de la Comunidad, dada su importancia como pieza clave en el marco de una gestión integrada de la función pública.

En consecuencia, y de conformidad con lo previsto en la disposición final del Decreto 65/1984, de 28 de junio, previo informe favorable de la Comisión Asesora de Personal,

DISPONGO

Artículo 1

El Registro de Personal de la Comunidad de Madrid, creado por el Decreto 86/1983, de 22 de septiembre, está integrado en la Viceconsejería de la Función Pública, conforme establece el Decreto 65/1984, de 28 de junio, correspondiendo su dirección y organización interna al Viceconsejero, quien podrá delegar estas funciones en el Director general de Régimen Jurídico de Personal.

El Registro de Personal contará con un banco de datos, cuya finalidad es disponer de la información necesaria para adoptar la política de personal más adecuada, así como el estudio de medidas encaminadas a una mejor asistencia, promoción y perfeccionamiento del personal adscrito a la Comunidad. A su formación y mantenimiento están obligadas las unidades de personal existentes en cada Consejería, organismo o empresa de la Comunidad, así como quienes deban ser inscritos en el Registro, facilitando cuantos datos y antecedentes les sean consultados mediante los cuestionarios de datos personales y profesionales que a tal efecto se elaborará por la Viceconsejería de la Función Pública.

La información consignada en el Registro de Personal y su banco de datos será manejada de forma que, en todo caso, quede garantizado el respeto a la intimidad de las personas. El personal inscrito tendrá libre acceso a su expediente individual.

Artículo 2

Nadie podrá ser incluido en nómina sin el requisito previo de inscripción en el Registro de Personal y de asignación del correspondiente número de identificación personal, asimismo deberá notificarse a éste, por el correspondiente órgano gestor de personal, cualquier modificación que deba operarse en la nómina de la Comunidad.

A estos efectos el Registro de personal dará cuenta a los órganos gestores de personal y a los Servicios de Intervención de la Comunidad de las inscripciones y cancelaciones efectuadas, así como de cualquier discrepancia entre la nómina y los datos consignados en el Registro para la subsanación que proceda.

Artículo 3

Corresponde al Registro de Personal:

1. La inscripción de todo el personal que preste servicios en la Comunidad de Madrid, incluidos sus organismos autónomos y empresas públicas, cualesquiera que sea la relación jurídica que les ligue a éstos, así como la cancelación de tales inscripciones en los supuestos previstos en la legislación vigente.
2. La asignación del correspondiente número de identificación personal.
3. El mantenimiento del banco de datos mediante la actualización de los consignados en el Registro.
4. El tratamiento y sistematización de la información registrada para su utilización por los órganos competentes.
5. El archivo y custodia de la información registrada.

Artículo 4

Se inscribirán en el Registro de Personal, con carácter obligatorio y como elementos constitutivos del mismo, los siguientes actos y resoluciones:

1. Relativos a funcionarios de carrera:

— Nombramiento de funcionarios de nuevo ingreso en la Comunidad de Madrid.

— Toma de posesión de aquellos que se incorporen a la Comunidad como consecuencia de transferenciás de la Administración del Estado u oferta pública de empleo, así como de quienes, procedentes de otras Administraciones Públicas, se encuentren en situación de Comisión de Servicio en la Comunidad de Madrid.

— Situación administrativa y cambios de la misma, así como las autorizaciones de compatibilidad.

— Cese de la relación funcionarial o pérdida de la condición de funcionario.

2. Relativos a funcionarios eventuales, interinos y personal contratado:

— Nombramiento o contrato.

— Toma de posesión de aquellos que se incorporen a la Comunidad como consecuencia de transferencias de la Administración del Estado, u oferta pública de empleo.

— Autorizaciones de compatibilidad.

— Cese de la relación funcionarial o extinción del vínculo contractual.

3. Asimismo, y con carácter general, se inscribirán en el Registro de Personal cualesquiera otros actos o resoluciones que, suponiendo o no modificación retributiva, impliquen variación de los datos personales o profesionales consignados, así como todos aquellos cuya inscripción pudiera establecerse reglamentariamente.

Junto con éstos, y con objeto de integrar el banco de datos a que se refiere el artículo 1, se inscribirán, igualmente, los que componen el cuestionario de datos personales y profesionales que figura como anexo a esta Orden.

Artículo 5

Para proceder a la primera inscripción, las unidades de personal correspondiente deberán remitir al Registro los siguientes documentos:

1. Cuando se trate de funcionarios de carrera:

— Copia de la orden o resolución de nombramiento, o de la toma de posesión en la Comunidad de Madrid en el caso de funcionarios transferidos.

— Cuestionario de datos personales y profesionales debidamente cumplimentado.

2. En el caso de funcionarios interinos, eventuales y personal contratado:

— Copia de la orden o resolución de nombramiento o del contrato, o bien de la toma de posesión en la Comunidad de Madrid cuando de personal transferido se trate.

— Cuestionario de datos personales y profesionales debidamente cumplimentado.

Recibida esta documentación, el Registro de Personal practicará su inscripción, si procede, asignando el correspondiente número de identificación personal, dando cuenta de tales extremos a los servicios de Intervención y a la unidad de personal de origen.

Para la inscripción de los restantes actos y resoluciones a que hace mención el artículo 4 de la presente Orden, las unidades de personal respectivas remitirán al Registro, debidamente cumplimentados, los correspondientes impresos normalizados.

DISPOSICION ADICIONAL

Debidamente organizado y en pleno funcionamiento, el Registro de Personal y su banco de datos, la información contenida en el mismo servirá de base para la elaboración de las nóminas mecanizadas de la Comunidad de Madrid. El acceso a la información resultante se establecerá de conformidad con la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda en desarrollo del Decreto 65/84, de 28 de junio, sobre elaboración de un banco de datos de personal, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 27 de septiembre de 1984.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

El personal que, en el momento de la publicación de la presente Orden, ya preste sus servicios en la Comunidad de Madrid, deberá cumplimentar los cuestionarios de datos personales y profesionales que, con objeto de llevar a cabo su primera inscripción, distribuirá la Viceconsejería de la Función Pública a las unidades de personal existentes en cada Consejería, organismos autónomos o empresas de la Comunidad, debiendo éstas, cuando fuera necesario, completar dichos cuestionarios con los datos obrantes en su poder.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Madrid, a 21 de febrero de 1985.

El Consejero de Economía y Hacienda,
FRANCISCO J. GIL GARCIA