

PLANGENERALDEORDENACIONURBANA  
Rivas-Vaciamadrid

# NORMAS URBANISTICAS

# 2.4

Enero 2003



Ingeniería y Control de Obra, S.L.



AYUNTAMIENTO DE RIVAS VACIAMADRID  
CONCEJALÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL

## INDICE DE ABREVIATURAS

- Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones **LRSV-98**
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el R.D.Leg. 1/1992, de 26 de junio **TRLS-92**
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1346/1976, de 9 de abril **TRLS-76**
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico **RPU**
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística **RGU**
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística **RDU**
- Ley 30/92, de 26 de nov., de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común **LRJAP-92**
- Ley de 16 de diciembre de 1954 de Expropiación Forzosa **LEF**
- Decreto de 26 de abril de 1957 que aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa **REF**
- L 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local **LRBRL**
- Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de la Haciendas Locales **LRHL**
- Decreto de 17 de junio de 1955, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales **RSCL**
- Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid **LS-01**
- Ley 9/95, de 9 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid **LMPTSU-95**
- Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad en la Edificación de la CAM **LMCE**
- Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por R.D. 1093/1997, de 4 de julio **RIRP-97**
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas **LPASBA-93**

- Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana **RDL 16/1981**
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. **LEA-02**

## INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.....	17
CAPÍTULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA.....	17
Artículo 1. Objeto.....	17
Artículo 2. Ámbito de aplicación.....	17
Artículo 3. Naturaleza.....	17
Artículo 4. Características.....	18
Artículo 5. Vigencia.....	18
CAPITULO 2. EFECTOS Y CONTENIDO .....	18
Artículo 6. Efectos.....	18
Artículo 7. Publicidad.....	18
Artículo 8. Obligatoriedad.....	19
Artículo 9. Ejecutividad.....	19
Artículo 10. La Ordenación Urbanística Municipal.....	19
Artículo 11. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.....	19
CAPITULO 3. ALTERACION DEL PLANEAMIENTO .....	20
Artículo 12. Revisión.....	20
Artículo 13. Modificaciones.....	21
Artículo 14. Suspensión.....	21
CAPITULO 4. NORMATIVA Y ADAPTACION.....	21
Artículo 15. Afecciones. Normativa complementaria y sectorial.....	21
Artículo 16. Contenido documental.....	23
Artículo 17. Adaptación a planeamiento supramunicipal.....	23
Artículo 18. Normas de interpretación.....	24
CAPITULO 5. APROBACIÓN.....	24
Artículo 19. Procedimiento de aprobación del Plan General.....	24



CAPITULO 6. PUBLICIDAD .....	25
Artículo 20. Publicidad del Plan.....	25
Artículo 21. Solicitud de información.....	26
Artículo 22. Cédula Urbanística.....	26
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....	27
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	27
Artículo 23. Clasificación del Suelo del término municipal.....	27
Artículo 24. Suelo Urbano.....	27
Artículo 25. Suelo Urbanizable.....	28
Artículo 26. Suelo No Urbanizable de Protección.....	28
Artículo 27. Calificación del suelo por usos globales.....	28
CAPITULO 2. LAS REDES PUBLICAS .....	29
SECCION 1ª. REGIMEN GENERAL DE LAS REDES PUBLICAS.....	29
Artículo 28. Definición.....	29
Artículo 29. Clasificación.....	30
Artículo 30. Ejecución de las Redes Públicas.....	30
Artículo 31. Regulación.....	30
Artículo 32. Titularidad.....	30
Artículo 33. Intervención en la edificación y limitaciones a la propiedad.....	30
SECCION 2ª. REDES DE INFRAESTRUCTURAS.....	31
Artículo 34. Definición y división.....	31
Artículo 35. Red de Comunicaciones.....	31
Artículo 36. Red de infraestructuras sociales.....	33
Artículo 37. Red de infraestructuras energéticas.....	34
SECCION 3ª. REDES DE EQUIPAMIENTOS.....	34
Artículo 38. Definición y división.....	34
Artículo 39. Red de zonas verdes y espacios libres.....	34

Artículo 40. Red de equipamientos sociales. ....	36
SECCION 4ª. REDES DE SERVICIOS. ....	37
Artículo 41. Definición y división. ....	37
Artículo 42. Red de servicios urbanos. ....	37
Artículo 43. Red de viviendas públicas o de integración social. ....	37
SECCION 5ª. DETERMINACIONES SOBRE LAS REDES PUBLICAS ....	38
Artículo 44. Determinaciones. ....	38
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO ....	38
Artículo 45. Delimitación del Derecho de propiedad. ....	38
Artículo 46. Contenido normal de la propiedad. ....	39
Artículo 47. Condiciones generales para poder edificar. ....	39
Artículo 48. Facultades urbanísticas de la propiedad. ....	40
TÍTULO III. DESARROLLO URBANISTICO DEL PLAN GENERAL ....	46
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION URBANISTICA ....	46
Artículo 49. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas. ....	46
Artículo 50. Determinaciones sobre las redes públicas. ....	47
Artículo 51. Determinaciones sobre la división del suelo. ....	48
Artículo 52. Determinaciones sobre los usos del suelo. ....	49
Artículo 53. Determinaciones sobre las edificabilidades y aprovechamientos ....	49
CAPÍTULO 2. DESCRIPCION GENERAL DE LOS INSTRUMENTOS URBANISTICOS.....	51
Artículo 54. Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo.....	51

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO .....	52
SECCION 1ª. PLANES PARCIALES (P.P.) .....	52
Artículo 55. Definición. ....	52
Artículo 56. Finalidad. ....	53
Artículo 57. Contenido sustantivo. ....	53
Artículo 58. Documentación.....	55
Artículo 59. Garantías. ....	57
Artículo 60. Tramitación y aprobación.....	58
SECCION 2ª. PLANES ESPECIALES.....	58
Artículo 61. Definición y clases. ....	58
Artículo 62. Contenido.....	59
Artículo 63. Tramitación y aprobación.....	59
SECCION 3ª. ESTUDIOS DE DETALLE.....	59
Artículo 64. Definición. ....	59
Artículo 65. Contenido.....	60
Artículo 66. Tramitación y aprobación.....	60
SECCION 4ª. CATALOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.....	61
Artículo 67. Definición. ....	61
Artículo 68. Contenido.....	61
CAPITULO 4. PROYECTOS TÉCNICOS DE EJECUCIÓN MATERIAL .....	61
SECCION 1ª. PROYECTO DE URBANIZACION. (P.U.).....	61
Artículo 69. Objeto y finalidad.....	61
Artículo 70. Determinaciones y Documentación del Proyecto de Urbanización.....	62
SECCION 2ª. PROYECTOS DE OBRAS.....	64
Artículo 71. Proyectos de Obras de Edificación o Instalación. ....	64
Artículo 72. Proyectos de Obras Provisionales y Complementarias. ....	65

CAPITULO 5. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	66
SECCIÓN 1ª. DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE BENEFICIOS Y CARGAS. ....	66
Artículo 73. Equidistribución. ....	66
Artículo 74. Áreas de Reparto. ....	67
Artículo 75. Modalidad de gestión urbanística. ....	68
SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES INTEGRADAS. ....	68
Artículo 76. Actuaciones integradas. ....	68
Artículo 77. Unidades de ejecución. ....	68
Artículo 78. Sistemas de actuación. ....	69
Artículo 79. Sistema de Compensación. ....	70
Artículo 80. Sistema de Cooperación. ....	70
Artículo 81. Sistema de Expropiación. ....	70
Artículo 82. Sistema de Ejecución Forzosa. ....	71
Artículo 83. Reparcelación. ....	71
Artículo 84. Reparcelación económica. ....	73
SECCION 3ª. ACTUACIONES AISLADAS. ....	74
Artículo 85. Actuaciones aisladas. ....	74
Artículo 86. Parcelaciones. ....	74
SECCION 4ª. OBTENCION Y EJECUCION DE LAS REDES PUBLICAS. ....	76
Artículo 87. Condiciones generales. ....	76
Artículo 88. Obtención de redes en actuaciones integradas. ....	76
Artículo 89. Ocupación directa. ....	78
Artículo 90. Permuta forzosa. ....	79
Artículo 91. Expropiación de las redes públicas. ....	79
Artículo 92. Ejecución de las redes públicas. ....	80
TITULO IV. REGIMEN URBANISTICO DE CADA CLASE DE SUELO .....	81
CAPITULO 1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION .....	81
SECCION 1ª. RÉGIMEN GENERAL. ....	81
Artículo 93. Delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección. ....	81

Artículo 94. Categorías del Suelo No Urbanizable de Protección.....	81
Artículo 95. Régimen Jurídico.....	82
Artículo 96. Régimen de las actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección.....	82
SECCION 2ª. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE GRADO 1 (SNUP-1).....	83
Artículo 97. Delimitación y régimen del SNUP-1.....	83
SECCION 3ª. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE GRADO 2 (SNUP-2).....	84
Artículo 98. Delimitación del SNUP-2.....	84
Artículo 99. Régimen Urbanístico del SNUP-2.....	85
Artículo 100. Régimen de uso y edificación del SNUP-2.....	86
SECCION 4ª. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE GRADO 3 (SNUP-3).....	89
Artículo 101. Delimitación del SNUP-3.....	89
Artículo 102. Régimen Jurídico y regulación.....	89
Artículo 103. Edificios e Instalaciones autorizados.....	89
Artículo 104. Normas de tramitación.....	90
CAPITULO 2. AFECCIONES.....	91
SECCION 1ª. ZONAS DE PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.....	91
Artículo 105. Condiciones para la protección del Patrimonio Arqueológico en el Término Municipal de Rivas-Vaciamadrid.....	91
CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE.....	97
SECCION 1ª. REGIMEN GENERAL.....	97
Artículo 106. Definición.....	97
Artículo 107. Categorías y delimitación.....	98
Artículo 108. Normas de utilización del suelo.....	98
Artículo 109. Normas de planeamiento.....	98
Artículo 110. Normas de urbanización.....	99
Artículo 111. Normas de edificación.....	100

SECCION 2ª. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS).....	100
Artículo 112. Definición.....	100
Artículo 113. Relación de los sectores en el SUS.....	100
Artículo 114. Desarrollo del SUS.....	101
Artículo 115. Aprovechamientos unitarios y coeficientes de homogeneización de los sectores.....	101
Artículo 116. Reservas de suelo para redes públicas.....	102
Artículo 117. Alcance de las determinaciones particulares.....	102
SECCION 3ª. AREA DE REPARTO.....	103
Artículo 118. Definición y delimitación.....	103
Artículo 119. Aprovechamiento unitario de reparto.....	103
Artículo 120. Viviendas sujetas a protección pública.....	103
CAPITULO 4. SUELO URBANO.....	104
SECCION 1ª: REGIMEN GENERAL.....	104
Artículo 121. Delimitación.....	104
Artículo 122. Categorías de Suelo Urbano.....	104
Artículo 123. División del suelo.....	105
Artículo 124. Áreas Homogéneas.....	106
SECCION 2ª. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCORPORADOS (AAI).....	106
Artículo 125. Delimitación y características.....	106
Artículo 126. Contenido de las Fichas de Condiciones de las AAI.....	107
Artículo 127. Régimen urbanístico de las AAI.....	107
SECCION 3ª. ORDENACIONES SINGULARES INCORPORADAS Y REMITIDAS (OSI - OSR).....	108
Artículo 128. Delimitación y características.....	108
Artículo 129. Contenido de las Fichas de Condiciones de las OSI - OSR.....	108
Artículo 130. Régimen urbanístico de los OSI - OSR.....	109
SECCION 4ª. ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	109
Artículo 131. Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.....	109
Artículo 132. División del Suelo Urbano en Z.U.O.P.....	110

Artículo 133. Aplicación de las condiciones de edificación en cada Z.U.O.P. ....	110
Artículo 134. Determinaciones generales. ....	111
Artículo 135. Zona 1: Casco urbano. ....	112
Artículo 136. Zona 2: La Cigüeña. ....	115
Artículo 137. Zona 3. Vivienda agrupada. ....	116
Artículo 138. Zona 4. Urbanizaciones. ....	118
Artículo 139. Zona 5: Olivar de la Partija. ....	121
Artículo 140. Zona 6: Cerro de la Cabaña. ....	125
Artículo 141. Zona 7. Campillo de San Isidro. ....	130
Artículo 142. Zona 8: Ampliación de Casco. ....	134
Artículo 143. Zona 9: Los Montecillos. ....	138
Artículo 144. Zona 10: Camino Bajo de Rivas. ....	143
Artículo 145. Zona 11: Canteras. ....	146
Artículo 146. Zona 12: Mirador Norte. ....	151
Artículo 147. Zona 13: Área mixta de la Partija. ....	151
Artículo 148. Zona 14: Polígono de Santa Ana. ....	153
Artículo 149. Zona 15: Industria Urbana. ....	156
Artículo 150. Zona 16: Área de Servicios de Santa Ana. ....	158
Artículo 151. Zona 17: La Deseada. ....	159
Artículo 152. Zona 18: Capanegra. ....	166
Artículo 153. Zona 19: Espacios Libres y Zonas Verdes. ....	171
Artículo 154. Zona 20: Equipamientos. ....	171

SECCION 5ª. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO.....172

Artículo 155. Definiciones. ....	172
Artículo 156. Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural. ....	173
Artículo 157. Patrimonio a conservar, grados ó categorías de protección. ....	173
Artículo 158. Elementos a conservar. ....	175

SECCION 6ª. DEBERES DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO. .176

Artículo 159. De los edificios de interés local. ....	176
Artículo 160. Obligaciones y ayudas económicas para la conservación. ....	176
Artículo 161. Criterios de conservación y protección. ....	177
Artículo 162. Legitimación de la expropiación. ....	177

TITULO V. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION .....	178
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES .....	178
Artículo 163. Objeto.....	178
Artículo 164. Participación ciudadana.....	178
Artículo 165. Control del deber de conservación y rehabilitación.....	178
CAPITULO 2. DEL DEBER DE CONSERVACION Y LAS ORDENES DE EJECUCION.....	179
Artículo 166. Del deber de conservación.....	179
Artículo 167. Inspección de edificios.....	180
Artículo 168. De las órdenes de ejecución.....	180
CAPITULO 3. DE LOS SUPUESTOS DE RUINA .....	181
Artículo 169 Situación legal de ruina.....	181
Artículo 170. Ruina física inminente.....	183
CAPITULO 4. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACION.....	183
Artículo 171. Naturaleza y alcance del concepto “fuera de ordenación”...183	
Artículo 172. Tolerancia generales para preservación del patrimonio urbano.....	183
Artículo 173. Obras permitidas y obras prohibidas.....	183
TITULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS .....	184
Artículo 174. Aplicación, ámbito y excepciones.....	184
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y EDIFICACIÓN.....	185
Artículo 175. Tipología de edificación.....	185
Artículo 176. Parcela.....	185
Artículo 177. Solar.....	186
Artículo 178. Parcela mínima y frente mínimo.....	186
Artículo 179. Parcela no edificable.....	187
Artículo 180. Alineaciones y rasantes.....	187
Artículo 181. Superficie ocupada.....	188
Artículo 182. Índice de ocupación.....	189



Artículo 183. Superficie edificada.....	189
Artículo 184. Superficie edificada total.....	192
Artículo 185. Superficie libre.....	192
Artículo 186. Fondo edificable.....	192
Artículo 187. Separación entre edificaciones.....	192
Artículo 188. Medición de la altura y del número de plantas.....	193
Artículo 189. Altura máxima reguladora y número máximo de plantas.....	193
Artículo 190. Planta de cubierta.....	194
Artículo 191. Planta baja.....	195
Artículo 192. Semisótano.....	195
Artículo 193. Sótano.....	195
Artículo 194. Vuelos y miradores.....	195
CAPÍTULO 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE CALIDAD Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN .....	196
Artículo 195. Patio de parcela.....	196
Artículo 196. Patio de manzana.....	197
Artículo 197. Plazas y jardines interiores.....	197
Artículo 198. Elementos de circulación interior, portales y escaleras de los edificios.....	197
Artículo 199. Supresión de barreras arquitectónicas.....	199
Artículo 200. Seguridad contra incendios.....	200
Artículo 201. Aislamiento.....	200
Artículo 202. Condiciones generales de las instalaciones.....	200
Artículo 203. Ventilación.....	200
Artículo 204. Aire Acondicionado.....	201
Artículo 205. Instalación de Antenas.....	202
Artículo 206. Evacuación de humos.....	203
Artículo 207. Ruidos y vibraciones.....	203
Artículo 208. Energías e Iluminación.....	203
Artículo 209. Energía Solar térmica.....	197
Artículo 210. Evacuación de residuos.....	204
Artículo 211. Condiciones de vertido de las aguas residuales.....	205
Artículo 212. Ascensores obligatorios.....	205
Artículo 213. Aparcamientos obligatorios.....	205
Artículo 214. Aparcamiento temporales.....	206
Artículo 215. Agua.....	207
Artículo 216. Normativa específica de la edificación.....	208
CAPITULO 3. CONDICIONES DE LOS USOS.....	208
Artículo 217. De los usos del suelo y la edificación: Definiciones, clasificación e intensidades.....	208

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE VIVIENDA.....	211
Artículo 218. Definición.....	211
Artículo 219. Tipologías de vivienda.....	211
Artículo 220. Vivienda exterior.....	211
Artículo 221. Estudios y Apartamentos.....	212
Artículo 222. Vivienda mínima y tamaño de piezas.....	212
Artículo 223. Altura libre.....	213
Artículo 224. Viviendas para minusválidos.....	213
Artículo 225. Trasteros.....	213
Artículo 226. Usos compatibles con el de vivienda.....	214
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE. APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL.....	214
Artículo 227. Definiciones.....	214
Artículo 228. Clasificación.....	215
Artículo 229. Condiciones generales de los Aparcamientos y Garajes.....	215
Artículo 230. Accesos para vehículos y calles interiores de circulación.....	215
Artículo 231. Plazas de aparcamiento.....	216
Artículo 232. Altura mínima.....	217
Artículo 233. Aseos.....	217
Artículo 234. Accesos, escaleras y pasillos para peatones.....	217
Artículo 235. Normas de Implantación, Construcción y Seguridad.....	217
Artículo 236. Ventilación.....	217
Artículo 237. Iluminación.....	218
Artículo 238. Instalaciones de protección contra incendios.....	219
Artículo 239. Desagües.....	219
Artículo 240. Usos compatibles en garajes-aparcamientos.....	219
Artículo 241. Prescripciones de explotación.....	220
Artículo 242. Servicio público de transporte de viajeros y mercancías.....	220
Artículo 243. Depósitos de vehículos usados.....	221
SECCION 3ª. CONCIDIONES PARTICULARES DEL USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.....	221
Artículo 244. Aplicación.....	221
Artículo 245. Accesos desde espacio público.....	221
A.- USO DE INDUSTRIA-ALMACÉN.....	222
Artículo 246. Definición.....	222
Artículo 247. Clasificación.....	222
Artículo 248. Condiciones generales del uso industrial.....	223

B.- TALLERES DEL AUTOMOVIL.....	225
Artículo 249. Talleres del automóvil.....	225
C.- SERVICIOS EMPRESARIALES.....	226
Artículo 250. Condiciones generales del uso de Servicios Empresariales.....	226
SECCION 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO.....	226
A.- USO COMERCIAL.....	226
Artículo 251. Definición.....	226
Artículo 252. Condiciones del uso de comercio y servicios a las personas.....	226
B.- USO DE OFICINAS.....	228
Artículo 253. Definición.....	228
Artículo 254. Condiciones del uso de oficinas.....	228
C.- USO HOTELERO.....	230
Artículo 255. Definición.....	230
Artículo 256. Condiciones del uso hotelero.....	230
D.- USO RECREATIVO.....	231
Artículo 257. Recreativo.....	231
SECCIÓN 5ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GENERAL DOTACIONAL.....	234
Artículo 258. Definición y clasificación.....	234
A.- EQUIPAMIENTO.....	234
Artículo 259. Uso de equipamiento.....	234
Artículo 260. Condiciones generales del uso de equipamiento.....	235
B.- ESPACIOS LIBRES.....	240
Artículo 261. Uso de Espacios Libres.....	240
Artículo 262. Condiciones generales del uso de espacios libres.....	240
C.- SERVICIOS PUBLICOS.....	241
Artículo 263. Uso de Servicios Públicos.....	241

Artículo 264. Condiciones generales del uso de servicios públicos. ....	243
D.- INFRAESTRUCTURAS .....	243
Artículo 265. Uso de Infraestructuras.....	243
Artículo 266. Condiciones generales del uso de infraestructuras.....	244
Artículo 267. Uso de red viaria.....	244
Artículo 268. Condiciones del uso de red viaria.....	244
SECCIÓN 6ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ESTACIONES DE SERVICIO.....	250
Artículo 269. Uso de estación de servicio. ....	250
Artículo 270. Condiciones de las estaciones de servicio. ....	250
SECCIÓN 7ª- CONDICIONES DE LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	251
Artículo 271. Definición y clasificación. ....	251
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS .....	252
Artículo 272. Condiciones generales.....	252
Artículo 273. Fachadas.....	253
Artículo 274. Medianerías o paramentos al descubierto.....	254
Artículo 275. Modificación de fachadas. ....	254
Artículo 276. Cierre de terrazas y porches. ....	254
Artículo 277. Portadas, escaparates y vitrinas.....	256
Artículo 278. Publicidad exterior.....	256
Artículo 279. Cubiertas.....	258
Artículo 280. Cerramientos.....	258
Artículo 281. Protección de arbolado.....	259
Artículo 282. Otros elementos visibles.....	260
Artículo 283. Medidas de mejora del viario urbano. ....	260
Artículo 284. Diseño de parques y jardines.....	261
TITULO VII.- LICENCIAS URBANISTICAS .....	262
CAPITULO 1. SUSPENSION DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS .....	262
Artículo 285. Suspensión voluntaria.....	262
Artículo 286. Suspensión obligatoria.....	262

Artículo 287. Licencias objeto de la suspensión.....	263
Artículo 288. Adopción del acuerdo.....	263
<b>TITULO VIII. INSPECCION, DISCIPLINA URBANISTICA, INTERVENCION PUBLICA EN ACTOS DE USO DEL SUELO, CONSTRUCCION Y EDIFICACION .....</b>	<b>264</b>
<b>CAPITULO 1. INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA .....</b>	<b>264</b>
<b>SECCIÓN 1ª. DISCIPLINA URBANÍSTICA. INSPECCIÓN.....</b>	<b>264</b>
Artículo 289. Disciplina urbanística. Concepto.....	264
Artículo 290. Inspección.....	264
<b>SECCIÓN 2ª. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>264</b>
Artículo 291. Definición.....	264
<b>CAPITULO 2. EJECUCIÓN SUSTITUTORIA POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD .....</b>	<b>265</b>
Artículo 292.Ejecución de la construcción o edificación mediante sustitución del propietario y, en su caso, expropiación.....	265
Artículo 293.Concurso público para la sustitución del propietario a efectos de construcción o edificación.....	265
Artículo 294. Protección de la legalidad urbanística.....	266
<b>TITULO IX. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>267</b>
Articulo. 295. Protección de la vegetación.....	267
Articulo. 296. Reforestaciones exigibles.....	267
Articulo. 297. Protección de incendios .....	268
Articulo. 298. Vías Pecuarias .....	268
Articulo. 299. Catalogo Regional.....	268
Articulo. 300. Vertidos.....	269
Articulo. 301. Vertidos líquidos.....	269
Articulo. 302. Contaminación acústica y vibratoria .....	269
Articulo. 303. Infraestructuras .....	269
<b>ANEJO A LAS ZONAS DE ORDENANZAS.</b>	
- PLANO -       ZOUN.05	
- PLANO -       ZOUN.06	
- PLANO -       ZOUN.07	
- PLANO -       ZOUN.08	
- PLANO -       ZOUN.09	
- PLANO -       ZOUN.10	
- PLANO -       ZOUN.11	
- PLANO -       ZOUN.12	
- PLANO-       ZOUN.17	
- PLANO-       ZOUN.18	

# TITULO I

## DISPOSICIONES PRELIMINARES

## TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

### CAPÍTULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA

#### Artículo 1. Objeto.

El objeto del presente plan general es la ordenación integral del término municipal de Rivas-Vaciamadrid. Dicha regulación se produce estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo. Las presentes normas regulan todos los aspectos de ordenación del territorio, entendiéndose por tal la determinación de los parámetros urbanísticos, la clasificación y usos del suelo, las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad del mismo, la concreción de su gestión y desarrollo, así como los supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos y obligaciones que se deriven del planeamiento general o las normas que fueren de aplicación.

#### Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación del presente plan abarca la totalidad del término municipal de Rivas-Vaciamadrid. Sin perjuicio de las soluciones que se pudieran concretar para las zonas objeto de una futura permuta que el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid pudiera, en su caso, instrumentalizar con el Ayuntamiento de Madrid, y que únicamente tendrán validez plena en el caso de que se aprobara expresamente dicha permuta. Hasta ese momento las previsiones que pudieran hacerse y que afecten a esos suelos se entenderán en todo caso por no hechas.

#### Artículo 3. Naturaleza.

El presente plan general tiene carácter normativo con categoría de disposición administrativa de carácter general, por lo que tiene, en todo caso, rango reglamentario de carácter originario y no derivado. En su consecuencia, las presentes normas, resultan amparadas por la inderogabilidad singular de los reglamentos, prevista en el artículo 52.2 de la LRJAP-92.

Las presentes Normas del Plan General, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 32 de la LS-01, no establecen determinaciones relativas:

- Al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución.
- A los aspectos morfológicos y estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de

construcción, instalaciones y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

remitiéndose a lo establecido por las correspondientes ORDENANZAS MUNICIPALES.

#### **Artículo 4. Características.**

El presente plan General, debido al carácter de ordenación integral del territorio que supone, es inmediatamente ejecutivo, dejando a salvo las exigencias señaladas en el artículo siguiente.

El presente Plan General se erige en el instrumento urbanístico más adecuado para formalizar la regulación que se persigue, tal y como se desprende de lo previsto en la memoria justificativa.

El presente plan general se adecua a las previsiones contempladas en la normativa estatal y autonómica vigentes.

#### **Artículo 5. Vigencia.**

El presente Plan General surge con vocación de vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo.

## **CAPITULO 2. EFECTOS Y CONTENIDO**

#### **Artículo 6. Efectos.**

Este Plan General, así como los planes de desarrollo y los proyectos que los ejecuten, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, eficaces, obligatorios y ejecutivos, sin perjuicio de que su validez se entenderá producida desde el momento en que se produzca su aprobación.

#### **Artículo 7. Publicidad.**

Desde el momento de su publicación el presente plan general tendrá carácter público y cualquier persona tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General, y de los planes y proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar información del régimen aplicable a un suelo determinado. Todo ello de conformidad con la publicidad de las normas prevista en el artículo 9.3 de la Constitución y el derecho de acceso a registros administrativos consagrado en los artículos 105 de la Constitución Española y 35 y 37 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, en relación con lo previsto en los artículos 165 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



#### **Artículo 8. Obligatoriedad.**

El Plan General obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, así como a los planes que lo desarrollen y proyectos que lo ejecuten, al estricto cumplimiento de sus términos y determinaciones. El cumplimiento podrá ser exigido por cualquier persona, tenga la condición de interesado o no, mediante el ejercicio de la acción pública urbanística.

#### **Artículo 9. Ejecutividad.**

La ejecutividad del planeamiento supone que desde el momento de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de las normas del plan, quedan automáticamente declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de dotaciones o equipamientos públicos, y otros usos análogos con fines no lucrativos, así como los suelos necesarios que constituyan zonas de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno rendimiento de éstas. También se legitima con la aprobación del presente plan general las expropiaciones que materializan sus determinaciones, y se califican como fuera de ordenación los edificios incompatibles con él.

#### **Artículo 10. La Ordenación Urbanística Municipal.**

1. La ordenación urbanística que propone este Plan General está constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con la legislación urbanística, establece él y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Las determinaciones de la ordenación urbanística a que se refiere el número anterior, son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.

#### **Artículo 11. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.**

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto de este plan, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial de su desarrollo futuro.
2. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

## CAPITULO 3. ALTERACION DEL PLANEAMIENTO

### Artículo 12. Revisión.

1. Procederá la revisión del presente Plan General, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general u orgánica del territorio municipal, al modelo territorial, o alteren sus elementos o determinaciones estructurantes, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General, directamente de oficio o a instancia de parte interesada, adoptando el acuerdo de manera debidamente motivada.
2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 9/01 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LS-01), procederá la revisión del presente Plan General cuando se cumpla alguno de los siguientes supuestos:
  - 1º.- Cuando proceda la reconsideración total de la ordenación establecida en el mismo, o bien, de los elementos fundamentales del modelo o solución establecido en el plan.
  - 2º.- Cuando sea necesario variar la clasificación del suelo o disminuir las superficies reservadas a espacios libres públicos.
  - 3º.- Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación a las determinaciones establecidas en el Plan Regional de Estrategia Territorial u otros instrumentos supramunicipales de ordenación del territorio, previo decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, tras el procedimiento establecido en el artículo 68.4 de la LS-01.
  - 4º.- Agotamiento por la urbanización efectiva de más del 80% del suelo urbano y urbanizable previsto en el plan.
  - 5º.- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales pudieran desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos de la ordenación estructurante.
  - 6º.- Cuando precise adaptarse a planeamiento superior.
  - 7º.- Cuando deban adoptarse nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones.
3. En todo caso para proceder a la iniciación de la revisión del Plan General en base a los supuestos anteriores será preciso que el acuerdo plenario sea adoptado por la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, sin perjuicio de lo dispuesto

en el artículo 47 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

### **Artículo 13. Modificaciones.**

Se considerarán modificaciones puntuales del presente plan general las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no se incluyan en los supuestos establecidos en el artículo 10 de las presentes normas, con el carácter, procedimiento y plazos establecidos en el artículo 69 de la LS-01. Así mismo, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 28 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si de las disposiciones relativas a la incoación y/o declaración de un Bien de Interés Cultural, se dedujeran contradicciones con las disposiciones de este Plan, éste deberá modificarse para la oportunamente. A efectos de lo establecido en el referido artículo 69, los elementos y determinaciones que según las presentes normas no corresponden por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo, y que se tramitarán con las reglas propias del planeamiento de desarrollo, son los relativos a:

- 1º.- Sistemas locales de zonas verdes, viario y dotaciones en unidades de ejecución en suelo urbano sin variación de la superficie.
- 2º.- Los viarios de suelo urbano en actuaciones aisladas en cuanto supongan un mero reajuste de su funcionalidad y trazado.
- 3º.- Las determinaciones del suelo urbanizable, no referidas a derechos patrimonializables, ni a la sección de los viarios estructurantes definidos en los planos o a la localización o forma de los suelos de cesión obligatoria para zonas verdes y dotaciones que no sean estructurantes.
- 4º.- El ámbito de los sectores de planeamiento de suelo urbanizable sin que se modifique el área de reparto y que no afecte al suelo urbano, con un máximo del 10% de su superficie.

### **Artículo 14. Suspensión.**

El caso de suspensión parcial del Plan General por los supuestos previstos en el artículo 163 del Reglamento de Planeamiento, no impedirá la plena aplicación del mismo para aquellas partes del Término Municipal que no hubiesen sido afectadas por el acuerdo de suspensión

## **CAPITULO 4. NORMATIVA Y ADAPTACION.**

### **Artículo 15. Afecciones. Normativa complementaria y sectorial.**

En todo lo regulado en estas normas urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial. La normativa urbanística vigente es la siguiente:

1º.- En cuanto al **régimen urbanístico de la propiedad del suelo:**

a) Legislación estatal:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV-98).
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el R.D.L. 1/1992, de 26 de junio (TRLS-92) en aquellos preceptos puntuales declarados vigentes por la LRSV-98.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1346/1976, de 9 de abril (TRLS-76) en aquellos preceptos que son de aplicación.

b) Legislación autonómica:

- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LS-01).

2º.- En cuanto al régimen de **valoraciones del suelo** y de los **supuestos indemnizatorios básicos** por actuaciones urbanísticas: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV-98). Todo ello sin perjuicio de supuestos adicionales en la legislación autonómica.

3º.- En cuanto al **régimen de planeamiento.**

Contenido sustantivo y documental:

- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LS-01).
- Ley 9/95, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (LMPTSU-95), solo los Títulos II, III y IV.
- Derecho estatal supletorio: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, (TRLS-76), y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio que aprueba su correspondiente Reglamento de Planeamiento (RPU)

Procedimiento de elaboración y aprobación: igual que en lo anterior, teniendo en cuenta algunos preceptos vigentes del TRLS-92.

4º.- En cuanto al **régimen de la gestión urbanística.**

Cooperación, Compensación y ejecución forzosa:

- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LS-01)
- Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (TRLS-76) y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

Expropiación:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV-98)
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación forzosa y su Reglamento

- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LS-01).

5º.- En cuanto al **régimen de la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales:**

- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LS-01).
- Derecho estatal supletorio: Real Decreto 3288/1978, de 23 de junio que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

6º.- En cuanto al **régimen jurídico comprensivo de la regulación de los actos, acciones y recursos y de la actividad del Registro de la Propiedad** ligada a actos urbanísticos:

- Legislación estatal inserta en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (TRLR-92).
- Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (RIRP-97).

7º.- En cuanto al **régimen ambiental:**

- Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 18/1992, de 26 de marzo , por el que se aprueba el Catalogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y flora Silvestre y se crea la categoría de árboles singulares de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 16. Contenido documental.**

El presente plan general consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa.
- b) Planos de Información.
- c) Memoria Descriptiva y Justificativa.
- d) Normas Urbanísticas.
- e) Planos de Ordenación.
- f) Análisis Ambiental.
- g) Estudio de Viabilidad.
- h) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- l) Convenios Urbanísticos.

**Artículo 17. Adaptación a planeamiento supramunicipal.**

El ajuste del presente planeamiento a las determinaciones que pudieran contemplarse en el planeamiento de carácter supramunicipal que resulte de aprobación posterior al presente plan general, requerirá en todo caso, la revisión del presente planeamiento, conforme a lo previsto en estas normas del plan general, y se estará a lo dispuesto en el Título II de la LS-01 y, en concreto al artículo 68 y concordantes.

#### **Artículo 18. Normas de interpretación.**

- 1º Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán basándose en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes que tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que han de aplicarse.
- 2º Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- 3º Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y planos de información, prevalecerán aquellos sobre estos, y si la contradicción se produjera entre las normas urbanísticas de ordenación, y la memoria prevalecerán aquellas sobre esta.
- 4º Con carácter general en cualquier supuesto de contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá siempre aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.
- 5º En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de ordenación escala 1:5.000 de "Clasificación del Suelo" de este Plan General. Si este plano contuviera discrepancias respecto a los de Calificaciones y deslindes de las vías pecuarias, legalmente aprobados, prevalecerán estos últimos.

## **CAPITULO 5. APROBACIÓN**

#### **Artículo 19. Procedimiento de aprobación del Plan General.**

El procedimiento de aprobación del Plan General y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

- a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia. El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.
- b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento

de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

- c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.
- d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.
- e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.

## **CAPITULO 6. PUBLICIDAD**

### **Artículo 20. Publicidad del Plan.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la LS-01, el acuerdo de aprobación definitiva de la presente revisión del Plan General, así como las ordenanzas y normas contenidas en el mismo, serán publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, entrando en vigor el día de su publicación.

La presente revisión, junto a sus normas ordenanzas y catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en las dependencias del propio Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

A tal fin, y de conformidad con lo establecido en los artículos 70.2 de la LRBRL y 37 de la LRJAP-92, el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, tendrá a disposición de los ciudadanos que lo soliciten copias completas del planeamiento municipal vigente.

#### **Artículo 21. Solicitud de información.**

De conformidad y en los términos establecidos en los artículos 35 y 37 de la LRJAP-92, los ciudadanos tendrán derecho a obtener del Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, información y orientación acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que la presente revisión del Plan General, junto con sus normas, ordenanzas y catálogos, impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar.

#### **Artículo 22. Cédula Urbanística.**

En consonancia con lo establecido en los artículos 6.2 y 16.2 de la LRSV-98, todo administrado, tendrá derecho a que el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid le informe por escrito del Régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca, sector o ámbito determinado.

El documento expedido por el Ayuntamiento a tal fin, se denominará Cédula Urbanística y contendrá, como mínimo, referencia de las circunstancias urbanísticas comprendidas en el artículo 168.3 del RPU.



## **TITULO II**

# **REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 23. Clasificación del Suelo del término municipal.

El suelo del término municipal de Rivas-Vaciamadrid, según la delimitación definida en los planos de clasificación de este documento, se clasifica en:

- Suelo Urbano.
  1. Consolidado.
  2. No Consolidado.
- Suelo Urbanizable.
  1. Sectorizado.
- Suelo No Urbanizable de Protección.
  1. Vías Pecuarias.
  2. Comunicaciones.
  3. Parque Regional.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento que correspondan.

La delimitación exacta de todos estos tipos de suelo queda fijado en los planos de clasificación y su régimen particular se recoge en las presentes normas.

#### Artículo 24. Suelo Urbano.

Este Plan General clasifica como Suelo Urbano:

1. Consolidado: El integrado por los solares y parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, pueden adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.
2. No Consolidado: El resto del suelo urbano, siempre que se desarrolle mediante actuación integrada y requiera de distribución equitativa de beneficios y cargas.

#### **Artículo 25. Suelo Urbanizable.**

Este Plan General clasifica como Suelo Urbanizable:

1. Sectorizado: Al suelo integrado por los terrenos que no siendo suelo urbano ni no urbanizable de protección, prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores.
2. No Sectorizado: Este Plan General no clasifica suelo en esta categoría.

#### **Artículo 26. Suelo No Urbanizable de Protección.**

Lo forman aquellos terrenos en los que no es posible su transformación y desarrollo urbanístico por encontrarse sometidos a algún régimen especial de protección, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales que aparezcan acreditados en el presente planeamiento, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, así como los que el presente planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia anteriormente, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

#### **Artículo 27. Calificación del suelo por usos globales.**

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal.
2. Este Plan General establece para cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable, uno o varios de los usos globales siguientes:
  - I. Residencial
  - II. Garaje-Aparcamiento
  - III. Actividades Productivas:
    - a) Industria.
    - b) Almacén.
    - c) Talleres del automóvil.
    - d) Servicios empresariales.
  - IV. Terciario:
    - a) Comercial.
    - b) Oficinas.
    - c) Hotelero.
    - d) Recreativo.

V. General Dotacional:

- a) Espacios libres
- b) Servicios Públicos
- c) Infraestructuras
- d) Equipamiento:
  - Educativo
  - Sanitario
  - Deportivo
  - Asistencial
  - Cultural
  - Asociativo
  - Religioso
  - Espectáculos
  - Salas de Reunión
  - Centros Integrados

VI. Estaciones de Servicio

VII. Usos Específicos del Suelo no Urbanizable de Protección.

- Vía Pecuaria
- Espacios naturales protegidos.
- Infraestructuras de transporte.

## **CAPITULO 2. LAS REDES PUBLICAS**

### **SECCION 1ª. REGIMEN GENERAL DE LAS REDES PUBLICAS.**

#### **Artículo 28. Definición.**

1. Es el conjunto de elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.
2. De acuerdo con lo establecido por el artículo 36.1 de la LS-01, los elementos de las redes se distinguen jerárquicamente en los que conforman:
  - a) La red supramunicipal, dando servicio a un ámbito superior al municipio.
  - b) La red general, dando servicio a la globalidad de la población del municipio.
  - c) La red local, dando servicio a los residentes de un ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

y aparecen así grafiados en los planos.

3. Los artículos 36.5, 36.6 y 91 de la LS-01 fijan unos estándares mínimos para cada una de estas redes, que deberán cumplirse en diferentes ámbitos territoriales, dependiendo de la que se trate.

#### **Artículo 29. Clasificación.**

Según lo establece el artículo 36.2 de la LS-01, los elementos de la red pública se clasifican, desde el punto de vista funcional en:

- a) Redes de infraestructuras.
- b) Redes de equipamientos.
- c) Redes de servicios.

#### **Artículo 30. Ejecución de las Redes Públicas.**

1. El suelo necesario para la ejecución de las Redes Públicas que el presente Plan General incluye, a efectos de su obtención, es de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante. Se expropiarán o permutarán, en cambio, en el caso de aquella que no se incluya o adscriba en ningún ámbito de desarrollo del planeamiento, todo ello según el artículo 90 y siguientes de la LS-01.
2. La urbanización se ejecutará según lo dispuesto en el artículo 95 de la LS-01.

#### **Artículo 31. Regulación.**

La regulación de las Redes Públicas viene recogida en la LS-01, la LRSV-98 y el TRLS-76.

#### **Artículo 32. Titularidad.**

1. Los terrenos que el Plan delimita como Redes Públicas son ya suelos de dominio público, o se adscribirán al mismo en ejecución del presente Plan General.
2. Los terrenos destinados a Redes Públicas, se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Obtenidos como resultado de cesiones anticipadas o derivadas de planeamiento ya ejecutado.
  - b) Pendientes de obtención.
3. La Red de Vías Pecuarias ya está obtenida y su titularidad corresponde a la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 33. Intervención en la edificación y limitaciones a la propiedad.**

La función social de la propiedad no solamente limita sino que delimita su ejercicio, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 33 de la Constitución Española por lo que, en cualquier caso, deberán prevalecer siempre los criterios de ordenación de las Redes Públicas,

al ser de interés público para la colectividad. Aspecto que en todo caso deberá primar sobre los intereses particulares; erigiéndose siempre este concepto en principio interpretativo básico tanto de las presentes normas como del Plan General en su conjunto.

## SECCION 2ª. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

### Artículo 34. Definición y división.

Son aquellas Redes Públicas urbanas o interurbanas destinadas al establecimiento de las comunicaciones, suministros y evacuación, con sus áreas de acceso, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a estos sistemas.

El artículo 36.2.a) de la LS-01 distingue tres grupos:

- a) Red de comunicaciones.
- b) Red de infraestructuras sociales.
- c) Red de infraestructuras energéticas.

### Artículo 35. Red de Comunicaciones.

Son aquellas Redes Públicas urbanas e interurbanas destinadas al establecimiento de las trazas viarias y ferroviarias, con sus áreas de acceso, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a este sistema, como son las estaciones de ferrocarril, metro y autobuses, y otras instalaciones de naturaleza análoga.

- i) Sistema ferroviario.

La Red ferroviaria comprende el conjunto de espacios reservados al funcionamiento del ferrocarril, tales como las vías, estaciones, almacenes, edificios y demás elementos relacionados con aquél, y, además, los correspondientes espacios de protección.

Este sistema impone determinadas limitaciones a los suelos situados fuera de él pero en colindancia con el mismo, tal y como establece la legislación sectorial del transporte ferroviario.

Para los edificios existentes con anterioridad al presente Plan General, cuya alineación es respetada por éste, prevalecerán las determinaciones contenidas en él.

Los Planes Parciales de ordenación urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable, o a ámbitos de actuación en suelo urbano, cruzados por o inmediatos a las vías férreas, regularán la edificación, y el uso y ordenación del suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria.

Las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante del

vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa sectorial, no crearán ningún nuevo paso a nivel, planteándose el cruce de las redes viarias y peatonal con la vía férrea a distinto nivel.

La ejecución de estos pasos se computará como costes de urbanización.

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en la zona adyacente a las vías férreas integrantes del sistema ferroviario estarán sujetas, en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones e informes, a licencia municipal, de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial ferroviaria.

ii) Sistema viario.

Se halla constituido por los siguientes elementos:

- Red viaria.
- Reserva viaria.
- Protección viaria.
- Aparcamientos de vehículos.
- Red exclusiva peatonal y ciclista.
- Red de vías pecuarias.

Jerarquización:

- a) Vías estatales.
- b) Vías autonómicas.
- c) Vías locales colectoras.
- d) Vías locales secundarias.

Serán vías estatales y autonómicas aquellas que estén calificadas como tales, o determinen los Planes Sectoriales de los Organismos Competentes.

Serán vías locales colectoras aquellas arterias de titularidad municipal definidas como tales en el presente Plan General de Ordenación Urbana. Están constituidas por vías que dan prioridad a la circulación del tráfico rodado, que canalizan los desplazamientos urbanos de largo y medio recorrido, configurando la malla principal de comunicaciones de la ciudad.

Serán vías locales secundarias aquellas que estén definidas como tales en el presente Plan, sirvan para conectar los distritos entre sí o constituyan los ejes colectores distribuidores de los barrios.

iii) Régimen de las vías públicas.

1. Los planos de alineación del Plan General definen el trazo y dimensiones del viario en suelo urbano, que podrán reajustarse mediante Planes Especiales. Sería posible,

- asimismo, el ajuste del viario General y Supramunicipal, cuando razones geotécnicas, topográficas, o de mejora de la red general así lo aconsejen. El ajuste de vías generales o supramunicipales podrá hacerse mediante Planes Especiales de Reordenación Viaria. Dichos planes deberán justificar la necesidad de la modificación, y considerarán las intensidades de circulación previstas y su impacto en el medio que atraviesen.
2. El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en la Legislación de Carreteras, tanto del Estado como de la Comunidad de Madrid.
  3. La ordenación de las márgenes de las carreteras que discurran por zona urbana o estén incluidas en la Red Arterial corresponde al Plan General Municipal de Ordenación Urbana y Planes Parciales que lo desarrollen, ateniéndose a las determinaciones del primero.
  4. La red de vías pecuarias se regulará por la legislación sectorial correspondiente.
- iii) Limitaciones de uso y propiedad en las márgenes de las vías de comunicación.  
El régimen Urbanístico aplicable a las márgenes de las vías de comunicación se recoge en la Norma Urbanística del Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios, incluida en la regulación del Suelo No Urbanizable Protegido.
- iiii) Intervención en la edificación.  
Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario estarán sujetas, en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a licencia municipal.  
La administración municipal recabará de los órganos competentes el preceptivo informe. Los informes denegatorios por razones de competencia estatal o autonómica producirán los efectos determinados en la legislación sectorial de carreteras.

#### **Artículo 36. Red de infraestructuras sociales.**

Son aquellas Redes Públicas urbanas e interurbanas destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a estos sistemas, como vertederos de basuras, depósitos y redes de agua, depuradoras y redes de saneamiento.

Su regulación se contiene en la normativa de este Plan General y de los Planes Parciales y Planes Especiales que lo desarrollen, así como en las normas sectoriales de aplicación por razón de la materia.

Las definiciones de las bandas de infraestructura (BIA'S) son:

Zona de protección: esta zona se establece sobre las conducciones de agua que implica una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha zona.

2 diam. 1000 mm. Adución nudo Velilla de San Antonio 10 m.

1 diam. 1000 mm. N-III Cerro Almodóvar-Rivas-Arganda 6 m.

Zona de afección: Franja de terreno donde no existe limitación alguna para edificar, en la que cualquier actuación deberá solicitar autorización del Canal de Isabel II. Se fijarán dos franjas de 10 m de ancho contadas desde las líneas exteriores de las BIA'S.



### **Artículo 37. Red de infraestructuras energéticas.**

Son aquellas Redes Públicas urbanas o interurbanas destinadas al suministro de energías, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a estos sistemas, como centrales y redes de energías eléctricas, estaciones y redes de distribución de gas.

Su regulación se contiene en la normativa de este Plan General y de los Planes Parciales y Planes Especiales que lo desarrollen, así como en las normas sectoriales de aplicación por razón de la materia.

## **SECCION 3ª. REDES DE EQUIPAMIENTOS**

### **Artículo 38. Definición y división.**

Son aquellas Redes Públicas urbanas o interurbanas destinadas a cubrir las necesidades de equipamiento que tiene la población del municipio.

El artículo 36.2.b) de la LS-01 distingue entre:

- a) Red de zonas verdes y espacios libres.
- b) Red de equipamientos sociales.

### **Artículo 39. Red de zonas verdes y espacios libres.**

Estará constituida por los parques públicos, en la proporción establecida por la LS-01, en relación con la superficie construida que el Plan prevea; y las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas que estén grafiados en los planos.

- i) Parques urbanos.
  - 1. El sistema de espacios libres destinados a parques urbanos, jardines y plazas, 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 planeamiento. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes.

4. Se tratarán las zonas verdes como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, y en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras.

ii) Parques deportivos.

1. Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos municipales u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares. Podrán ser instalaciones cerradas.
2. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de zonas verdes.

iii) Vías Pecuarias Espacios Libres Protegidos.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

- El planeamiento urbanístico de desarrollo derivado del presente Plan General que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria, se remitirá al organismo responsable de vías pecuarias para su informe.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- a) Los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretendan construir rotondas deberán reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafinando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente habilitados con viarios rodados.

En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

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

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido recogido en el PG se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

La modificación de trazados originales por cualquier motivo no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (" De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

#### Artículo 40. Red de equipamientos sociales.

1. Comprende todos aquellos centros al servicio de la población, destinados a usos que se consideren necesarios para el desarrollo comunitario, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos.

Podrán ser de carácter supramunicipal, municipal o local.

2. Las parcelas calificadas como Equipamiento Social se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.
3. Los equipamientos se destinarán al uso asignado en los planos de Ordenación.

4. En las parcelas calificadas de equipamiento social podrá disponerse como uso alternativo los de zona verde y deportivo, previo informe favorable del órgano administrativo.
5. Cuando un equipamiento o dotación, en funcionamiento o previsto, cayera en desuso o resultara innecesario, se destinará a otro uso de equipamiento o dotación pública.

#### **SECCION 4ª. REDES DE SERVICIOS.**

##### **Artículo 41. Definición y división.**

Se comprenden bajo esta denominación aquellas instalaciones y obras que dan servicio en el ámbito local y la red de viviendas de propiedad pública o integración social.

El artículo 36.2.c) de la LS-01 distingue entre:

- a) Red de servicios urbanos.
- b) Red de viviendas públicas o de integración social.

##### **Artículo 42. Red de servicios urbanos.**

1. Es la formada por el suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
2. Solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.
3. Su regulación se contiene en la normativa de este Plan General y de los Planes Parciales y Planes Especiales que lo desarrollen, así como en las normas sectoriales de aplicación por razón de la materia.

##### **Artículo 43. Red de viviendas públicas o de integración social.**

1. Está formada por los suelos ocupados o destinados a ser ocupados por el parque de viviendas de propiedad pública o de integración social.
2. Son solares en los que, mediante Estudio de Detalle, se podrá crear el viario interior que, en su caso sea necesario.
3. Las previsiones que hace este Plan General para esta red, se concretan en los Sectores de Suelo Urbanizable residenciales, superado los estándares que, en función de la superficie construida prevista, exige el artículo 91.3 de la LS-01.

## SECCION 5ª. DETERMINACIONES SOBRE LAS REDES PUBLICAS

### Artículo 44. Determinaciones.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36.3 de la LS-01, en lo que se refiere a redes públicas:
  - a) Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.
  - b) Asimismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.
  - c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tendrán el carácter de determinaciones pormenorizadas. En cambio, serán determinaciones estructurantes las instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.
2. El sistema de redes supramunicipales lo establecerá el planeamiento regional territorial, no obstante, al no existir, este Plan General define los elementos de esas redes existentes y reserva suelo para los necesarios.

## CAPÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### Artículo 45. Delimitación del Derecho de propiedad.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio. Los derechos y los deberes de la propiedad del suelo resultan de su clasificación y, en su caso, calificación urbanística.
2. El cumplimiento de los deberes es condición previa para el ejercicio de las facultades urbanísticas. Tanto el cumplimiento de los deberes como el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad deberán producirse en los términos dispuestos por la legislación urbanística y este Planeamiento General, con arreglo al régimen de gestión de la actividad de ejecución por éste determinada.
3. La clasificación urbanística, la categoría del suelo y la calificación urbanística vinculan los terrenos, las construcciones y las edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, completando la delimitación del contenido del derecho de propiedad.

4. La utilización del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que el planeamiento establece de conformidad con la clasificación urbanística de los predios.
5. La ordenación urbanística de los terrenos, las edificaciones y las construcciones, así como de sus usos, no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo por infracción del principio de prohibición de las vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos determinados por la Ley.
6. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos inter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos, como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.
7. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, y el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico entre los afectados por la misma, se producirá en los términos fijados por la Ley.

#### **Artículo 46. Contenido normal de la propiedad.**

1. Forman parte en todo caso del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con independencia de la clase de éste, las facultades reales y actuales de uso, disfrute y explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles ni contradictorios con la legislación administrativa que sea de aplicación y, en particular, de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y en el planeamiento.

#### **Artículo 47. Condiciones generales para poder edificar.**

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con independencia de la clase de éste, los siguientes deberes:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, levantando, en su caso, las cargas impuestas por ésta.
- b) Conservar y mantener el suelo natural y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para minimizar riesgos de erosión o incendio, o que afecten a la seguridad o salud pública, o que puedan producir daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental. Este deber incluye, asimismo, el de usar y explotar el suelo de

forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar emisiones ilegítimas en bienes de terceros.

- c) Realizar las reforestaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, minimizar los procesos erosivos, impedir la contaminación indebida del suelo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y en los planes y programas aprobados conforme a la misma.
- d) Respetar las limitaciones que deriven de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de restauración o mejora ambiental que sean necesarios.
- g) Respetar las limitaciones que para la utilización urbanística del suelo supone la determinación de superficies mínimas y características de unidades aptas para la edificación.
- h) Conservar las edificaciones, las construcciones y las instalaciones existentes de modo que cumplan en todo momento los requerimientos mínimos exigibles para la autorización de su uso, procediendo a las obras y los trabajos de mantenimiento, reparación, saneamiento y, en su caso, rehabilitación. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.
- i) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas para cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

#### **Artículo 48. Facultades urbanísticas de la propiedad.**

##### Suelo Urbano Consolidado:

- 1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:
  - a) Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter

- previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.
- b) Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
  - c) Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
  - d) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.
2. En suelo urbano consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.
3. Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.
4. Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
  - b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
  - c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.



Suelo urbano no consolidado:

1. a) El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos y/o deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:
  - . Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
  - . Instar a la delimitación del correspondiente ámbito de actuación y al señalamiento del sistema de ejecución.
  - . Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.
- b) Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:
  - . Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
  - . Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la legislación urbanística y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
  - . Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la legislación, las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.
  - . Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
  - . Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

2. a) En el suelo urbano no consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo:
- . Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
  - . Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare el Ayuntamiento. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.
  - . Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.
- b) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado, sea directamente por el Plan General o mediante el planeamiento de desarrollo, determina lo siguiente:
- . La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
  - . La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo el Ayuntamiento el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.

- . La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Municipio.
- . El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- . La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento.

#### Suelo urbanizable Sectorizado:

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado.
2. En el suelo urbanizable sectorizado será de aplicación el mismo régimen que se establece para el suelo urbano no consolidado, distinguiendo según esté establecida o no la ordenación pormenorizada.

El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos.

#### Suelo no urbanizable de protección:

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

- b) En el suelo no urbanizable de protección los deberes de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:
- . Los que establezcan la legislación sectorial y las ordenaciones territoriales y urbanísticas, en función de las condiciones que el planeamiento fije para realizar las intervenciones y los usos permitidos.
  - . Los que voluntariamente asuma el propietario para la realización de usos e intervenciones opcionales compatibles con el específico régimen de protección a que estén sometidos los terrenos.
2. a) En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el Plan General.
- b) Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en este Plan o en la legislación urbanística.

TITULO III  
DESARROLLO URBANISTICO DEL PLAN GENERAL

## TÍTULO III. DESARROLLO URBANISTICO DEL PLAN GENERAL

### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION URBANISTICA

#### Artículo 49. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

1. Las determinaciones del Plan General y el planeamiento de desarrollo serán estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por el Plan General. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.
2. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del este Plan General, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.
3. Son, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:
  - a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
  - b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
  - c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
  - d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.
4. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material, como:
  - a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
  - b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
  - c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
  - d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

#### **Artículo 50. Determinaciones sobre las redes públicas.**

1. El sistema de redes supramunicipales de nueva creación se define en la ordenación estructurante respecto al suelo urbanizable de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las previsiones.

A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso, deberá cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas 20 metros cuadrados de suelo. Del total de cada cesión, deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social.

2. El sistema de redes generales se define en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, se superan los siguientes estándares:

- a) Para la red general de zonas verdes y espacios libres, 20 metros cuadrados de suelo.
- b) Para las redes generales de equipamientos sociales y servicios, 30 metros cuadrados de suelo.
- c) Para las redes generales de infraestructuras, 20 metros cuadrados de suelo.

3. El sistema de redes locales se dimensiona respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. En cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable se fijan las siguientes condiciones mínimas:

- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y servicios públicos será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

- b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por ciento deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
- c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

#### **Artículo 51. Determinaciones sobre la división del suelo.**

1. La totalidad del suelo urbano del término municipal se divide en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano se han delimitado atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, cada área homogénea de suelo urbano coincide en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y sus límites son elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplican las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas.

Dentro de las áreas homogéneas se delimitan los ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado y no consolidado.

2. Los sectores son los espacios del suelo urbanizable que han de ser objeto del desarrollo de la ordenación pormenorizada. La delimitación sectorial se ha realizado sobre la totalidad del suelo urbanizable sectorizado, incluyendo los elementos de redes supramunicipales y municipales. Se han delimitado de forma que tienen dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y de gestión.
3. Las áreas homogéneas, los ámbitos de actuación y los sectores son tanto delimitaciones de suelo respecto de los que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante, como espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Las áreas homogéneas, los ámbitos y los sectores podrán ser continuos o discontinuos.
4. En cada área homogénea, ámbito y sector se fijan las siguientes determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:
  - a) El uso global y el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario que corresponda.
  - b) Los criterios y objetivos que procedan respecto a la ordenación urbanística interior del área homogénea, del ámbito o del sector que habrán de ser respetados y concretados por el planeamiento de desarrollo.



#### **Artículo 52. Determinaciones sobre los usos del suelo.**

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que este Plan General le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable se establece, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global.
2. La ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se ha dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:
  - a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.
  - b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.
3. En el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.
  - b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del ámbito de actuación o del sector.

#### **Artículo 53. Determinaciones sobre las edificabilidades y aprovechamientos.**

1. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.
2. Para su obtención se ha seguido el siguiente procedimiento:
  - a) Se ha calculado la superficie edificada de cada solar o parcela, expresada en metros cuadrados construidos. La superficie edificada real del área homogénea es la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea.

El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea es el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.

- b) Al establecer la zona o zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el Plan General ha calculado, sobre la superficie de suelo del área homogénea, la nueva superficie edificable, derivada de las condiciones de intensidad edificatoria establecidas a fin de compararla con la superficie edificada real.

El coeficiente de edificabilidad del área homogénea es el cociente de la nueva superficie edificable entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo.

3. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Para su obtención se ha seguido el siguiente procedimiento:

- a) El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado es igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentra, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo.

La superficie edificable de cada ámbito es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico.

- b) Cuando el ámbito coincide con el área homogénea, la determinación del coeficiente de edificabilidad viene establecida discrecionalmente por el Plan General en función de las estrategias propuestas y por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes.

- c) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los ámbitos señalará los coeficientes que, de conformidad con las estrategias propuestas, fijen las relaciones de ponderación entre todos los usos pormenorizados que se consideren, al objeto de definir la superficie edificable de cada uso pormenorizado.

La superficie edificable de cada ámbito será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.

5. La determinación estructurante mediante la cual se establece el aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable, consiste en señalar un valor numérico, que fija el Plan General, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas. Además, este Plan General fija, para cada Sector, la superficie máxima que se podrá construir.

6. Al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, el instrumento de planeamiento competente justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.

7. Tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:
- a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado según las condiciones del planeamiento.
  - b) Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector.

La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.

- c) El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.

El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

## CAPÍTULO 2. DESCRIPCION GENERAL DE LOS INSTRUMENTOS URBANISTICOS

### Artículo 54. Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación se desarrollará según cada clase y categoría de suelo y las determinaciones que éstas impongan, mediante todas o algunas de las siguientes figuras y proyectos de planeamiento, ordenación y ejecución.
  - a) **Figuras de planeamiento y ordenación básica (califican suelo):**
    - Planes Parciales de ordenación (P.P.), en suelo urbanizable sectorizado y en suelo urbano no consolidado.
    - Planes Especiales (P.E.), del patrimonio, paisaje, vías de comunicación, infraestructuras, cultivos y medios urbano y rural en toda clase de suelos.

b) **Figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican suelo):**

- Estudios de Detalle (E.D.), sólo en suelo Urbano y Urbanizable (en desarrollo de P.P.)
- Normas Especiales de protección (N.E.P.), en toda clase de suelos (se redactarán independientemente del presente Plan)
- Ordenanzas Especiales, (de policía y buen gobierno municipal, incendios, ferias, venta ambulante, fiscales, medio ambiente, urbanización, tramitación, etc.), se redactarán independientemente del presente Plan.
- Catálogos, de bienes y espacios protegidos.

c) **Proyectos técnicos de ejecución material:**

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

d) **Sistemas de Ejecución:**

- Proyectos de Reparcelación en unidades de ejecución para los distintos sistemas.

2. Los instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo, relacionados en el apartado precedente contendrán las determinaciones previstas en la Ley del Suelo y Reglamentos vigentes, así como aquellas otras que se determinen expresamente en el presente Plan.
3. Los Planes, proyectos y actividades que establece la Ley 9/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental, deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes.

Deberán considerarse las particularidades en la aplicación de la Ley en lo referente a proyectos y actividades afectados por la protección de espacios naturales declarados.

## CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

### SECCION 1ª. PLANES PARCIALES (P.P.)

#### Artículo 55. Definición.

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 sectorizado y suelo urbano no consolidado, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase de ejecución de la urbanización.

#### **Artículo 56. Finalidad.**

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los territorios correspondientes a los sectores completos del suelo urbanizable sectorizado y ámbitos del suelo urbano no consolidado delimitados por el Plan General en los planos correspondientes, señalando su ordenación detallada y exhaustiva, globalmente, y no con referencia a solo una finalidad concreta o a un aspecto específico del territorio y desarrollando la ordenación previamente establecida por el Plan General de modo que sea posible la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización.

#### **Artículo 57. Contenido sustantivo.**

1. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones contenidas en el Capítulo II del Título II y en el artículo 48 de la LS-01, y como mínimo las siguientes:
  - a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector o ámbito definido en el Plan General.
  - b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
  - c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
  - d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados.
  - f) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
  - g) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza y media por cada 100 metros cuadrados de edificación.
  - h) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
  - i) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
  - j) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2. Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:
  - a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.
  - b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.
  - c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.
  - d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.
  - e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.
3. Cuando un sector en suelo urbanizable sea un desarrollo urbanísticamente aislado, el Plan Parcial incluirá además una propuesta de ordenación global indicativa del desarrollo de los sectores que previsiblemente puedan limitar por todos los lados con el propuesto, mostrando la racionalidad, funcionalidad y efectos de su eventual futura ampliación integrada en dicho conjunto superior y de su conexión con las redes municipales y supramunicipales que, en relación con las previstas en el planeamiento general, estructuren y delimiten el mismo.
4. El Plan Parcial, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los siguientes suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, salvo que la Administración competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un Plan Especial:
  - a) Aquellos que se dispongan en el interior del sector.
  - b) Aquellos que, situados adyacentes al sector, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.

5. Las reservas mínimas para redes serán las fijadas por este P.G.O.U. para cada Plan Parcial, y nunca inferiores a los estándares que marca la LS-01.

#### Artículo 58. Documentación.

- a) Memoria Justificativa de la Ordenación en la que se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones de la ordenación que se establezca. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial; la relación de las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General; los criterios para la asignación pormenorizada de los usos; el fundamento y los 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, y justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación. Se harán también explícitas las razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres; se hará patente la articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con las redes generales y supramunicipales establecidas en el Plan General. Se harán explícitas, asimismo, las razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.
- b) Ordenanzas en las que se adoptará el sistema regulador, con los condicionamientos que le señalase el Plan General en las condiciones específicas de la ordenación que contienen estas Normas, se establecerán las condiciones de urbanización, se señalará el régimen urbanístico del suelo y las condiciones en cuanto a la determinación de los parámetros adecuados de posición, forma, uso e intensidad para cada una de las porciones en que se dividiere el territorio así como las condiciones higiénicas y estéticas en relación con las que se señalen en este Plan General y las Ordenanzas Municipales. Se establecerán las condiciones específicas de diseño de los espacios libres públicos y la relación de los edificios con éstos.
- c) Plan de etapas en el que se recojan las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial y se establezcan los plazos en que deben efectuarse las actuaciones para la ejecución de los sistemas locales, las obras de infraestructura, de los servicios y de los equipamientos y, en general de todas las acciones de urbanización y, en su caso, de edificación.
- d) Estudio económico y financiero en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones de la ordenación que el Plan Parcial establezca con especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y al privado, indicando en el primer caso los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión, y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a las mismas.

- e) Planos de información urbanística en los que se pueda, con la suficiente precisión, localizar el territorio objeto del Plan Parcial dentro de la estructura urbana y del resto de las determinaciones del Plan General que le pudieran afectar, las características naturales y los usos del suelo existentes con expresión de los aprovechamientos y la infraestructura de que dispone, señalando su capacidad excedente.
- f) Planos de ordenación referidos a los extremos señalados en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento. En ellos quedará claramente explícita la morfología que se propone, fundamentalmente en lo que respecta a la ordenación viaria secundaria, a la determinación de los elementos de referencia de los parámetros reguladores de la ordenación y a la localización de las piezas básicas del equipamiento local; se expresará, asimismo, la forma en que se relacionan los sistemas locales y los generales y se señalarán, si procede, los diferentes polígonos que se hubiesen de desarrollar por diferentes sistemas de actuación. Se señalará la parcelación con carácter indicativo y, en todo caso con carácter vinculante las parcelas públicas, especialmente las que han de ser cedidas al municipio y aquellas en las que se hubiere de materializar el aprovechamiento urbanístico que corresponde a la Administración. En la definición de la red viaria se diferenciará claramente la parte que corresponda a los vehículos y a los peatones. Se señalarán las alineaciones y las rasantes y los datos fundamentales del movimiento de tierras que afecten a los espacios públicos y a las nivelaciones básicas de los privados. Se dividirá el territorio a los efectos de señalar las condiciones de uso y edificación que correspondiere a cada porción, sus unidades de actuación y sus etapas de desarrollo si procediere. Se expresará de forma sintética su estructura mediante los elementos fundamentales que la definen como sistema viario, espacios libres, zonas verdes, equipamientos y usos principales. De forma sintética también se señalarán los servicios urbanos básicos con su trazado y características. En los Planes Parciales de uso característico residencial se señalará de forma indicativa, la ordenación de los volúmenes edificables que presentará la, o las posibles soluciones de las tipologías de las edificaciones que se prevean.
- g) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características propias del Plan Parcial, para expresar cabalmente 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.
- h) Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, se acompañarán como anexos: a) los necesarios para justificar la necesidad o conveniencia de la urbanización en la que se razone suficientemente que la urbanización proyectada no contradice, sino que, por el contrario, se adecua a todas las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General y que, además, la urbanización es necesaria, o cuando menos conveniente para la satisfacción de demandas sociales específicas; b) la relación de los propietarios del suelo incluidos en el Sector; c) el modo de ejecución de las obras de urbanización; d) las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de la inversión y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a las mismas; e) los compromisos que se contraigan entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los propietarios de los terrenos afectados, con los habitantes del área, respecto a las condiciones en que el desarrollo urbanístico que el Plan Parcial establece les afecta; f) la garantía documental suficiente del exacto cumplimiento de estos compromisos; y g) la relación de los medios económicos o financieros con que cuenta el promotor para hacer frente a sus obligaciones. Los Planes Parciales de iniciativa particular



contendrán las determinaciones exigidas por el artículo 48.2 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

- i) En todo caso, se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos siguientes:
  - 1. Superficie total del Sector o Sectores del Plan Parcial.
  - 2. Superficie de redes generales que señale el Plan General.
  - 3. Superficie de redes supramunicipales que señale el Plan General.
  - 4. Superficie de viales del Plan Parcial
  - 5. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria
  - 6. Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
  - 7. Superficie edificable (suma de las parcelas edificables)
  - 8. Superficie total edificable, suma de todas las plantas.
  - 9. Superficie total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales.
  - 10. Edificabilidad bruta.
  - 11. Edificabilidad sobre superficie edificable.
- j) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- k) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

#### **Artículo 59. Garantías.**

- 1. Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste, en el acto de presentación del plan parcial, una garantía del 3 por 100 del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según el estudio económico-financiero de dicho plan. Sin el cumplimiento de este requisito no podrá admitirse a trámite el plan parcial.
- 2. El importe de la garantía a que se refiere el párrafo anterior se incrementará en un 50 por 100, calculado con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización, cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá iniciar ninguna actividad en el polígono o unidad de ejecución.
- 3. En ambos casos el coste podrá ser revisado y modificado por los servicios técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones el promotor deberá constituir como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial arriba reseñado para cada caso y el calculado como consecuencia de la revisión.

#### **Artículo 60. Tramitación y aprobación.**

Corresponde al Pleno del Ayuntamiento la aprobación de los Planes Parciales sin que tal aprobación requiera informe previo alguno de la Comunidad de Madrid.

#### **SECCION 2ª. PLANES ESPECIALES.**

#### **Artículo 61. Definición y clases.**

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

#### **Artículo 62. Contenido.**

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para cumplir su función y que señala la legislación urbanística; en concreto el artículo 26 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y artículo 50 y siguientes de la LS-01.

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

#### **Artículo 63. Tramitación y aprobación.**

1. Los Planes Especiales serán redactados de oficio por el Ayuntamiento, entidades urbanísticas colaboradoras u otros órganos competentes en el orden urbanístico, cada uno de ellos en el ámbito de sus respectivas competencias, o por los particulares en el caso de los Planes de Reforma.
2. También podrán redactarse por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, aún cuando no estén comprendidos en la enumeración de Entidades y Organismos del número anterior.
3. Corresponde al Pleno del Ayuntamiento la aprobación provisional y definitiva de los Planes Especiales, incluidos los que no desarrollen el planeamiento general, siempre que sean conformes con la ordenación urbanística general vigente en el término municipal de Rivas-Vaciamadrid.

### **SECCION 3ª. ESTUDIOS DE DETALLE.**

#### **Artículo 64. Definición.**

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas por el Plan General, en las condiciones que este fije.
  - b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
  - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General en suelo urbano consolidado, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos. Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle, o delimitar espacios libres que no constituyan uso pormenorizado propio.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Plan Parcial o Plan Especial, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni la superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos por el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General o de Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.
7. No podrán parcelar el suelo.

#### **Artículo 65. Contenido.**

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
- c) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

#### **Artículo 66. Tramitación y aprobación.**

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

## **SECCION 4ª. CATALOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

### **Artículo 67. Definición.**

Son documentos de naturaleza instrumental complementarios a los Planes Especiales, o Planes Generales, en los que se contienen relaciones de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

### **Artículo 68. Contenido.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 86 del RPU y 55 de la LS-01, los catálogos, que analizan individualmente cada elemento a proteger, contendrán la relación de bienes concretos que, situados en cualquier clase de suelo, deben ser objeto de conservación o mejora, regulando el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.

## **CAPITULO 4. PROYECTOS TÉCNICOS DE EJECUCIÓN MATERIAL**

### **SECCION 1ª. PROYECTO DE URBANIZACION. (P.U.)**

#### **Artículo 69. Objeto y finalidad.**

1. Por Proyectos de Urbanización se entienden los proyectos de obras que tengan por finalidad llevar a la práctica el Planeamiento General y los Planes Parciales. También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.
2. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior, y Planes Parciales.
3. No podrá iniciarse su tramitación administrativa hasta tanto se hayan efectuado las cesiones de suelo correspondientes.

## Artículo 70. Determinaciones y Documentación del Proyecto de Urbanización.

### A) Determinaciones del Proyecto de Urbanización:

- 1.- Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:
  - Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
  - Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  - Redes de alcantarillado unitarias o separativas para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - Redes de distribución de energía eléctrica.
  - Redes de alumbrado público.
  - Redes de telefonía.
  - Redes de gas.
  - Jardinería en los espacios libres y otras, si se estima necesario por el Ayuntamiento.
- 2.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
- 3.- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el B.O.C.M con fecha 8 de abril.

### B) Documentación del Proyecto de Urbanización:

- 1.- El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes:
  - a) Copia oficial de los documentos del Plan o Estudio aprobado definitivamente, en el que se base el Proyecto de Urbanización que se pretende ejecutar.
  - b) Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejará también la situación de las obras, los espacios, viales, parques y jardines, motivo de cesión al Ayuntamiento y los que quedan en propiedad privada.
  - c) Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los proyectos específicos parciales que integran el proyecto general, así como justificación de la participación pública realizada según lo preceptuado en las presentes ordenanzas.
  - d) Proyecto específico para cada clase de obras o servicios, que contendrá:

- Memoria descriptiva del proyecto específico con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones Estatales o Autonómicas y las Normas Municipales, los generales del cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan, justificación de precios, coordinación con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anejos de cálculos justificativos, reajustes respecto al Plan, características del proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso en que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependen de Organismos distintos del Ayuntamiento.
  - Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
  - Pliego de Condiciones Técnicas de cada proyecto específico.
  - Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios unitarios y descompuestos. (Cuadros de precios nº 1 y 2).
  - Resumen general del proyecto específico.
- e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas general en el que se recogerá además: plazo y etapas de realización de las obras de urbanización; plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes Ordenanzas y el artículo 59 RGU para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización.
- f) Resumen general de los proyectos específicos.
- g) Presupuesto de ejecución por Contrata del proyecto de Urbanización.
- 2.- En los pliegos de condiciones económico-administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizará a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, con un mínimo del 1% sobre el Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización, que deberán ser presentados a la finalización de la obra junto con el proyecto de liquidación.
- 3.- En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente al 50 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas, mediante fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, conforme a los artículos 58 a 62, 40 y 41 RGU, complementaria a las establecidas en el art. 5 de la Ley 4/84 sobre Medidas de

Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, además del pago de los tributos municipales de obras correspondientes.

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

## SECCION 2ª. PROYECTOS DE OBRAS.

### Artículo 71. Proyectos de Obras de Edificación o Instalación.

- 1.- Los Proyectos de Obras de Edificación o Instalación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios o de las instalaciones, definiendo de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción justificada de soluciones concretas, determinando sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse; la disposición de sus elementos comunes y de sus locales; las instalaciones interiores y exteriores y el acondicionamiento de su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya de forma que quede integrada en la urbanización general.
- 2.- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el B.O.C.M con fecha 8 de abril.
- 3.- Los Proyectos de Obra de Edificación o Instalación contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación, en estas Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas Municipales relativas a esta materia, que se expondrán en los documentos siguientes:
  - a) MEMORIA descriptiva y justificativa de las características generales de la obra en general y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones que el planeamiento que les fuere de aplicación le impongan, y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos.



- b) PLANOS debidamente acotados y a escala adecuada, en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que están destinados todos y cada uno de éstos. De manera especial se aportará cuanta documentación gráfica permita apreciar cabalmente el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fueran de aplicación y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos.
- c) PLIEGOS DE CONDICIONES TECNICAS
- d) PRESUPUESTO GLOBAL Y PORMENORIZADO, SEGUN EL TIPO DE OBRAS en donde, en función de las cuantificaciones de las diferentes partidas que componen la obra, se haga una estimación ajustada de su coste de ejecución.
- e) Cuantos otros documentos, gráficos o escritos, se señalen en estas Normas en función de la clase de obra a ejecutar o de la zona en que se localice.

#### **Artículo 72. Proyectos de Obras Provisionales y Complementarias.**

##### 1.- Obras provisionales

- a) Son las que se ejecutan con objeto de disponer instalaciones para una utilización transitoria de duración acotada por alguna circunstancia objetivable y mensurable.
- b) Los proyectos para las obras provisionales contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubieren de aplicar.

##### 2.- Obras complementarias

- a) Son aquellas que se ejecutan en el interior de las parcelas bien para adecuar el terreno previamente a la obra de edificación, bien para acondicionar las porciones no edificadas al uso de las parcelas o para señalar los bordes de éstas.
- b) Los proyectos para las obras complementarias contendrán las determinaciones necesarias, y con el detalle adecuado, para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que les fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubiesen de aplicar.

## CAPITULO 5. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### SECCIÓN 1ª. DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE BENEFICIOS Y CARGAS.

#### Artículo 73. Equidistribución.

1. La equidistribución es aquella parte de la actividad de ejecución mediante la cual se produce, en los términos señalados en la legislación urbanística, el reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en determinados ámbitos territoriales delimitados previamente.
2. La equidistribución se produce siempre entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo, materializándose diferenciadamente según cada modalidad de gestión urbanística, de acuerdo a las siguientes condiciones:
  - a) Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones aisladas, la equidistribución se materializará, si procede, a través de reparcelación.
  - b) Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, la equidistribución se materializará siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución a través del pertinente sistema de ejecución. En todo caso, si la unidad de ejecución se encontrara incluida en un área de reparto, previamente a la reparcelación interna se deberá proceder a materializar la equidistribución del aprovechamiento por referencia al área de reparto.
3. Los derechos, bienes y valores que obtenga la Administración urbanística derivados de procesos de equidistribución, sean de gestión por áreas de reparto o por unidades de ejecución, se integrarán en cada caso y en la proporción determinada por esta Ley, en el patrimonio público de suelo del municipio, a efectos de su gestión para el cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.
4. Los derechos, bienes y valores así incorporados tendrán por finalidad la adquisición y urbanización de terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, así como también la compensación económica, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento.
5. Los derechos, bienes y valores así incorporados al patrimonio solo podrán ser enajenados en la forma establecida en el artículo 178 de la LS-01. Los ingresos, en su caso, derivados de la enajenación deberán ser destinados a los fines señalados en el número anterior.

#### Artículo 74. Áreas de Reparto.

1. El áreas de reparto es el espacio físico-jurídico, territorialmente discontinuo, delimitado por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística.
2. Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conforma el área de reparto.
3. Al área de reparto le corresponde un determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que es la referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área.

El valor del aprovechamiento unitario de reparto es el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

4. Todo sector de suelo urbanizable sectorizado por el Plan General materializará la equidistribución respecto al área de reparto con base en las siguientes reglas:
  - a) Si el aprovechamiento unitario es mayor que el aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podrá concretarse mediante las formas siguientes:
    - 1º. Preferentemente mediante la cesión al Municipio y/o a la Comunidad de Madrid de terrenos que estén destinados en el planeamiento vigente a redes públicas generales y/o supramunicipales y que tengan la clasificación de suelo urbanizable.
    - 2º. De resultar inviable o excesivamente complejo para el promotor la obtención de la superficie necesaria de terrenos urbanizables destinados a redes públicas, aquél podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega a la Administración correspondiente de su equivalente económico.
  - b) Si el aprovechamiento unitario es igual al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, se considerará que el sector cumple la exigencia de equidistribución respecto al área de reparto, pudiendo proceder al desarrollo interno de la pertinente unidad o unidades de ejecución.
  - c) Si el aprovechamiento unitario es inferior al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, los promotores del sector podrán requerir de las Administraciones la contribución a los costes de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento.

#### **Artículo 75. Modalidad de gestión urbanística.**

Previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.

### **SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES INTEGRADAS.**

#### **Artículo 76. Actuaciones integradas.**

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución, todo ello según lo establecido en el Capítulo IV de este Título.

#### **Artículo 77. Unidades de ejecución.**

1. Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.
2. Se exceptúan de la regla del número anterior exclusivamente las siguientes actuaciones:
  - a) La ejecución de Planes Especiales de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid.
  - b) Las de ejecución de obras públicas ordinarias, previstas en el artículo 130 de la LS-01.
  - c) Las actuaciones edificatorias en el suelo urbano consolidado, incluso cuando impliquen la realización de obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento urbanístico prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.
  - d) La ejecución de los ámbitos de actuación y de los sectores cuando exista una única unidad de ejecución.
3. La delimitación de unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones:
  - a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada.
  - b) La elección del sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.

4. Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:
  - a) Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.
  - b) Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o al mismo sector.
  - c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo ámbito de actuación o sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por ciento.
  - d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.
5. La delimitación de las unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de actuación integrada.
  - . Cuando no se contenga directamente en el planeamiento urbanístico, la delimitación de las unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por el planeamiento, se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días. El plazo máximo para resolver los procedimientos iniciados a instancia de parte será de cuatros meses, transcurridos el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.
  - . El acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de las unidades de ejecución y de su modificación deberá publicarse, para su eficacia, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 78. Sistemas de actuación.**

- 1.- El desarrollo de las unidades de ejecución que señalase el Plan General o sus instrumentos de ordenación, se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación urbanística.
- 2.- El Ayuntamiento, donde el Plan no señalare sistema de actuación, determinará el que debe aplicarse en cada caso.
- 3.- Delimitación de Unidades de Ejecución.
  - a) La delimitación de Unidades de Ejecución cuando no estuviesen señaladas por el Plan General se realizará según lo establece la legislación urbanística (artículo 98 y siguientes de la LS-01).

b) El Ayuntamiento podrá exigir que su delimitación sea simultánea a la del Planeamiento Parcial o Especial que desarrolle el Plan General.

4.- Se establecen cuatro sistemas de actuación para la gestión de estas unidades de ejecución:

- Sistema de Compensación.
- Sistema de Cooperación.
- Sistemas de Expropiación.
- Sistema de Ejecución Forzosa.

#### **Artículo 79. Sistema de Compensación.**

1. El sistema de actuación por compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución, por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.
2. En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un único titular.
3. El procedimiento de gestión y ejecución de las unidades de ejecución a las que el Plan General o su desarrollo posterior señalare el sistema de compensación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario, y cuanto fuere de aplicación en estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 80. Sistema de Cooperación.**

1. La cooperación es un sistema mixto, de intervención pública y privada, regulado en los artículos 71 y siguientes del RGU y artículos 115 y 116 de la LS-01, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a aquellos.
2. Este sistema conlleva la reparcelación de las fincas, cuyo objeto es la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
3. La reparcelación consiste en la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los nuevos propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

#### **Artículo 81. Sistema de Expropiación.**

1. El sistema de actuación por expropiación, tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por parte de la Administración, mediante la expropiación de la totalidad de la superficie del polígono o unidad de ejecución,

percibiendo los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanística la correspondiente indemnización, conforme al procedimiento y reglas de la legislación urbanística y Ley de Expropiación forzosa.

2. En caso de que la administración actuante no sea el Ayuntamiento, la administración competente efectuará al Ayuntamiento las cesiones previstas en el planeamiento para dotaciones públicas.

#### **Artículo 82. Sistema de Ejecución Forzosa.**

1. En este sistema regulado en los artículos 125 y siguientes de la LS-01, la Administración, actúa en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.
2. Este sistema de actuación, se configura como subsidiario del sistema de compensación, así como, en su caso, del definido por convenio urbanístico, procediendo su determinación y aplicación en los supuestos recogidos en el artículo 103 de la LS-01.

#### **Artículo 83. Reparcelación.**

1. Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otras a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.
2. El suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre una unidad de ejecución completa. Así pues, salvo que sea innecesaria, la delimitación de la unidad de ejecución coloca los terrenos incluidos en la misma en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación tiene por objeto la equidistribución interna de la unidad de ejecución. Por tanto, en los casos en que así proceda, de forma simultánea a la delimitación de la unidad de ejecución deberá haberse resuelto la equidistribución de la misma respecto al área de reparto en que se incluya, de acuerdo a lo regulado en los artículos anteriores de esta Sección. En todo caso, la equidistribución previa respecto al área de reparto supondrá, cuando la unidad de ejecución resulte con exceso de aprovechamiento, alguno de los siguientes efectos a considerar en la reparcelación:
  - a) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente asignando a la unidad de ejecución terrenos destinados a redes públicas supramunicipales o generales, tales fincas habrán de formar parte del proyecto de reparcelación e integrarse en la unidad de ejecución.
  - b) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente mediante la determinación de un valor económico que debe abonarse a la Administración, tal

cuantía habrá de considerarse como una carga a ser distribuida internamente a través de la reparcelación entre todas las fincas de la unidad de ejecución.

3. Procederá la reparcelación, con la consiguiente delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:
  - a) La regularización de las fincas existentes.
  - b) La distribución equitativa entre los incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
  - c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
  - d) La adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
  - e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
  - f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.
4. No obstante, en las actuaciones aisladas o integradas cuya ejecución corresponde a un único sujeto, para alcanzar alguna o varias de las finalidades del número anterior podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante.
5. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. Si bien la reparcelación voluntaria gozará de preferencia, será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento con arreglo al sistema de ejecución aplicado. En todo caso, el carácter voluntario o forzoso de la reparcelación no enerva la obligación de cumplimiento de la equitativa distribución de beneficios y cargas en el interior de la correspondiente unidad de ejecución.
6. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:
  - a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.
  - b) Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.



- c) La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.
  - d) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
  - e) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
  - f) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.
  - g) La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.
  - h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.
7. La adjudicación de fincas se producirá, con arreglo a los criterios señalados en el número anterior, en cualquiera de los siguientes términos:
- a) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.
  - b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

#### **Artículo 84. Reparcelación económica.**

1. La reparcelación podrá ser económica en los siguientes supuestos:
- a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquella.
  - b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución.

2. La reparcelación económica se limitará a establecer las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluida la Administración urbanística, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a redistribuir los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

### SECCION 3ª. ACTUACIONES AISLADAS.

#### Artículo 85. Actuaciones aisladas.

La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades:

- a) Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
- b) Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
- c) Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

#### Artículo 86. Parcelaciones.

1. Actos de parcelación.
  - . Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.
  - . Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.
2. Parcelación rústica.
  - . Tienen la consideración legal de actos de parcelación rústica, todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable de protección.

- . Las fincas resultantes de los actos de parcelación rústica habrán de cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.
- . En suelo no urbanizable de protección quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- . La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura.

3. Parcelación urbanística.

- . Tiene la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable.
- . Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto en el presente capítulo.
- . No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado, ni en el suelo urbanizable sectorizado, mientras uno y otro no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

4. Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares.

Serán indivisibles los terrenos siguientes:

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar una finca independiente que tenga las dimensiones mínimas exigibles.
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

## SECCION 4ª. OBTENCION Y EJECUCION DE LAS REDES PUBLICAS.

### Artículo 87. Condiciones generales.

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.
- b) Mediante ocupación directa.
- c) Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.

### Artículo 88. Obtención de redes en actuaciones integradas.

1. El suelo que el Plan General ha reservado para redes públicas locales en cada ámbito o sector, y/o unidad de ejecución en que se pueda dividir, deberá ser cedido gratuitamente al Municipio, libre de cargas y urbanizado.
2. Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, deben contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales, y en el suelo urbanizable supramunicipales, de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, cediendo con tal destino la correspondiente superficie de suelo.
3. A estos efectos, para el sistema de redes públicas supramunicipales, deberá cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, los terrenos que destina a este fin el P.G.O.U., en una cuantía superior a 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso. Del total de cada cesión, deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social.

Para cumplir tal cesión se respetarán, en su caso, las siguientes reglas:

- a) Si no se hubieran adscrito al sector o en su caso, las unidades de ejecución en que se divida, terrenos destinados por el planeamiento territorial o, en su defecto, por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales en superficie suficiente a este deber de cesión, el promotor podrá cumplir el mismo de cualquiera de las siguientes formas:

- 1º. Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid la superficie que falta de terreno con este destino que se sitúen en el mismo área de reparto.
  - 2º. Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid terreno con este destino situados en otro sector e incluso en otro Municipio distinto a los del sector o unidad de ejecución, y cuyo valor económico sea equivalente al de la superficie de suelo que falta. En este supuesto, no podrá incluirse el porcentaje destinado a la red de viviendas públicas o de integración social.
  - 3º. Abonando a la Comunidad de Madrid el valor económico equivalente a la superficie que falta.
- b) Si en el interior del sector o en su caso en las unidades de ejecución en que se divida el planeamiento territorial o, en su defecto, el planeamiento general localiza suelos con destino a redes públicas supramunicipales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión, los promotores podrán requerir de la Comunidad de Madrid la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.
4. Para el sistema de redes públicas generales, deberán cederse al Municipio, gratuitamente y libres de cargas, terrenos en la cuantía establecida por este P.G.O.U..
- Para cumplir tal cesión, en suelo urbanizable, se respetarán, en su caso, las siguientes reglas:
- a) Si la cuantía de redes públicas generales exige más suelos que los adscritos al sector o unidades de ejecución en que se divida, la cesión se materializará preferentemente en terrenos reservados por el Plan General con ese destino en otro sector excedente. De resultar inviable o excesivamente compleja la obtención de la superficie necesaria de terrenos en tales condiciones, se podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega al Municipio de su valor económico.
  - b) Si en el interior del sector o unidad de ejecución el Plan General localiza suelos con destino a redes públicas generales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión y no se produce la compensación establecida en el apartado a) anterior, los promotores podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.
5. Cuando las cesiones a que se refieren los dos números anteriores se hubieran sustituido, total o parcialmente, por el pago de su equivalente económico, las Administraciones destinarán tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por el planeamiento a redes públicas supramunicipales y generales. La adquisición efectiva de los mismos deberá realizarse antes de tres años del cumplimiento de la obligación de cesión, debiéndose notificar a los cedentes la localización exacta de los suelos obtenidos.

6. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones para las redes públicas tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

#### **Artículo 89. Ocupación directa.**

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que el aprovechamiento urbanístico total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.
2. La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del sector o unidad de ejecución en la que haya de integrarse.
3. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:
  - a) Será preceptiva la publicación de la relación de los terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y sector o unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos.
  - b) La relación señalada en el apartado anterior deberá ser notificada a los propietarios afectados, comunicando la ocupación prevista.
  - c) En el momento de la ocupación se levantará acta en la que se hará constar:
    - 1º Lugar y fecha de otorgamiento.
    - 2º Administración actuante.
    - 3º Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
    - 4º Superficie ocupada.
    - 5º Aprovechamientos urbanísticos que correspondan.
    - 6º Sector o unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos los aprovechamientos.
  - d) Los propietarios afectados tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa, acreditativa de todos los extremos del acta, que producirá los efectos propios de la reparcelación.

- e) Cuando los propietarios fueran desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o cuando se trate de propiedades litigiosas, las actuaciones se llevarán a cabo con el Ministerio Fiscal.
- f) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

#### **Artículo 90. Permuta forzosa.**

1. Los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en el ámbito de actuación o área de reparto y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.
2. La permuta forzosa de terrenos requiere que previamente se haya determinado:
  - a) El aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.
  - b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
  - c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.
3. La permuta forzosa de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo anterior, debiendo incluirse en el acta los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria y el momento de su abono.

#### **Artículo 91. Expropiación de las redes públicas.**

1. Cuando proceda, la expropiación del suelo destinado a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución.
2. Transcurrido el plazo previsto en el número anterior sin que la expropiación haya tenido lugar, el propietario afectado o sus causahabientes podrán interesar de la Administración competente la incoación del procedimiento expropiatorio. Si un año después de dicha solicitud la incoación no se hubiera producido, se entenderá iniciado el procedimiento por ministerio de la Ley, pudiendo el propietario o sus causahabientes dirigirse directamente al Jurado Territorial de Expropiación a los efectos de la determinación definitiva del justiprecio.

#### Artículo 92. Ejecución de las redes públicas.

1. Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria. A tales efectos, el deber de urbanizar comprenderá todas las obras señaladas en el artículo 97 de la presente Ley.
2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras.
3. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico.
4. La ejecución de las obras de edificación así como aquellas otras que excedan de los límites de la urbanización en los suelos destinados a redes públicas serán siempre a cargo de la Administración competente, independientemente de la forma en que se hayan obtenido los terrenos.



TITULO IV  
REGIMEN URBANISTICO DE CADA CLASE DE  
SUELO

## TITULO IV. REGIMEN URBANISTICO DE CADA CLASE DE SUELO

### CAPITULO 1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION

#### SECCION 1ª. RÉGIMEN GENERAL.

##### Artículo 93. Delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección.

1. El presente Plan General clasifica como suelo no urbanizable de protección los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. El planeamiento regional territorial clasificará directamente los terrenos que, en todo caso, deban pertenecer a esta clase de suelo, que será completado, en su caso, por la clasificación realizada por el planeamiento general.
3. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los 30 años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

##### Artículo 94. Categorías del Suelo No Urbanizable de Protección.

Este Plan General según lo expuesto en el artículo anterior, distingue tres categorías en esta clase de suelo.

1. Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias (SNUP-1). Es el conjunto de espacios ocupados por las vías pecuarias que están recogidas en el inventario hecho por la Comunidad Autónoma de Madrid.
2. Suelo No Urbanizable de Protección de Vías de Comunicación (SNUP-2). Es el suelo actualmente ocupado o previsto para grandes ejes interurbanos y sus zonas de protección.

3. Suelo No Urbanizable de Protección de Espacios Naturales Protegidos (SNUP-3). Es el suelo perteneciente al Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, y pequeños enclaves de la Z.E.P.A., que no coinciden exactamente en sus límites con el Parque.

#### **Artículo 95. Régimen Jurídico.**

1. El régimen jurídico correspondiente a esta clase de suelo vendrá determinado por lo previsto en las disposiciones del presente Plan General de Ordenación Urbana, por lo señalado en la LS-01, y por lo previsto en la legislación sectorial que fuere de aplicación.
2. El Suelo No Urbanizable de Protección, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones, que sobre él se impusieran en el presente Plan, o las que se dedujeran por aplicación posterior del mismo, no darán derecho a ninguna indemnización.

#### **Artículo 96. Régimen de las actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección.**

Además de lo establecido en el artículo 47 y previa calificación urbanística, en el suelo no urbanizable de protección y sin perjuicio de las limitaciones establecidas por el PORN en su zonificación, podrán autorizarse las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

- a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.

Los usos a que se refiere este número, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

- b) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
- c) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

- d) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.
- e) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor arquitectónico, aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

No se permitirá el uso de carácter extractivo (minas, canteras, graveras, etc).

## SECCION 2ª. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE GRADO 1 (SNUP-1).

### Artículo 97. Delimitación y régimen del SNUP-1.

El ámbito corresponde a los suelos afectados por la Vías Pecuarias señalados en los planos del Presente Plan General, cuyo régimen se regula por lo dispuesto en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la CAM.

Sus dimensiones son las fijadas en la legislación que las regula y que recoge el inventario realizado por la Comunidad Autónoma de Madrid.

Sus secciones en metros lineales son:

.	Cañada Real	-	75,22 m.
.	Cordel	-	37,61 m.
.	Vereda	-	20,89 m.

Las cañadas, cordeles y veredas-coladas que sirven al paso de ganado tendrán una línea límite de la edificación situada a tres metros medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la misma.

Todas ellas, según lo establece la legislación sectorial, son redes supramunicipales.

De acuerdo a lo dispuesto en la citada Ley 8/1998, en ningún caso los terrenos ocupados por vías pecuarias pueden generar aprovechamientos urbanísticos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación citada y del contenido del informe correspondiente de la Dirección General de Agricultura, atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, en aquellos puntos donde deban cruzar la red viaria, deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distintiva y la señalización claramente visible de sus límites. En la superficie en que coincidan ambos usos, prima el de la vía pecuaria, sin que pueda contabilizarse a efectos de aprovechamiento.

Asimismo, se procurará disponer las zonas verdes en los márgenes de las vías pecuarias, respetando su anchura legalmente establecida, en aquellos lugares donde atraviesen o limiten

el caso urbano a fin de favorecer los usos de esparcimiento compatibles con las Leyes citadas y su función como corredores ecológicos.

El régimen de las vías pecuarias está recogido en el Art. 39. Red de zonas verdes y espacios libres.

### SECCION 3ª. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE GRADO 2 (SNUP-2).

#### Artículo 98. Delimitación del SNUP-2.

1. Constituyen este tipo de suelo de protección de las comunicaciones y servicios, aquellos terrenos destinados a la implantación o mejora de las grandes infraestructuras de comunicaciones (especialmente rodoviarías y de transporte) y distribución de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, etc.).
2. En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

NORMATIVA DE APLICACIÓN EN CARRETERAS ESTATALES Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras				
Tipo de vía	Zona de Dominio Público (1)	Zona de Servidumbre (1)	Zona de Afección (1)	Línea límite de Edificación (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m.	25 m.	100m.	General: 50 m. Variantes: 100 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

- (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.
- (2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén)

NORMATIVA DE APLICACIÓN EN CARRETERAS AUTONOMICAS Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la C.A.M. Decreto 29/39, de 11 de Marzo (Reglamento de Carreteras)		
Tipo de vía	Zona de Dominio Público (1)	Zona de Protección (1)

- (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

Independientemente de las distancias reflejadas anteriormente, en los tramos de carreteras que discurran por suelo urbano consolidado, será de dominio público la franja de terreno existente hasta las alineaciones que fije el planeamiento.

En los tramos de carreteras que discurran por suelo que el planeamiento clasifique como urbano o urbanizable sectorizado con Plan Parcial definitivamente aprobado, los límites de la zona de protección serán los establecidos en el presente Plan. También se registrarán por las determinaciones contenidas en el presente Plan General las instalaciones y edificios que situados en travesías de carreteras y tramos urbanos se encuentren ubicados en la zona de protección de carreteras.

3. Las limitaciones y servidumbres de los terrenos inmediatos a las líneas férreas son las establecidas en el R.D. 1211/1990 de 28 de Septiembre.

#### **Artículo 99. Régimen Urbanístico del SNUP-2.**

Sin perjuicio de la mayor precisión contenida en la legislación específica aplicable, las limitaciones que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas delimitadas en el artículo anterior son:

##### 1º Zona de Dominio Público.

En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía.

##### 2º Zona de servidumbre.

Zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

Quedan prohibidas en esta zona los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución o reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía.

3º Zona de afección o protección.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el presente Plan General, para la clase de suelo que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía.

En esta zona se autorizan todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la línea de edificación.

4º Línea de edificación.

Entre la línea de edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución o reedificación.

**Artículo 100. Régimen de uso y edificación del SNUP-2.**

1. a) En este tipo de suelo no se permitirán usos que no se refieran exclusivamente a:
  - Los previstos en la Ley y Reglamento de Carreteras como elementos funcionales de las mismas.
  - Instalaciones para infraestructuras públicas.
  - Areas de servicio de carreteras e instalaciones complementarias.
- b) Condiciones de edificación.
  - Ocupación máxima: 10%.
  - Altura máxima de edificación: 1 planta, 6 m.
  - Separación de la edificación a los linderos:
    - Al frente la regulada por el organismo titular de la vía.
    - A los restantes: 10 m.
  - Los entronques con las vías, distancias entre gasolineras, etc. se ajustarán a la legislación sectorial.
- c) Condiciones ambientales. Cualquier instalación o edificación, con independencia del uso a que vaya destinada entre los permitidos, deberá cumplir los siguientes requisitos:
  - En materia de infraestructura; se garantizará el tratamiento de todos los vertidos sólidos o líquidos generados por la instalación.
  - En materia de arbolado; se dispondrán barreras de arbolado que mitiguen los impactos visuales en el paisaje, utilizando preferentemente especies autóctonas.

2. No se permitirá la construcción en estos suelos en tanto no se conozca el trazado exacto de la infraestructura o bien se haya aprobado definitivamente el proyecto de la misma.
3. Toda instalación, construcción o actividad deberá cumplir lo establecido en la Ley 10/91 sobre Protección del Medio Natural.
4. Las instalaciones al servicio de la carretera deberán integrarse en conjuntos funcionales, definidos como una instalación integrada en un proyecto unitario de implantación, destinada a usos de estación de servicio y minitiendas de atención a vehículos; la autorización de cada instalación concreta determinará, en función de su viabilidad económica, la dimensión del conjunto. En todos los casos deberá cederse al Ayuntamiento el suelo correspondiente al frente inedificable de protección de carreteras.

#### SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION : DISTANCIAS MÍNIMAS

CLASE DE SERVICIO O LINEA DE COMUNICACION	SEPARACION EDIFICIOS A ARISTA EXTERIOR EN METROS (SUPERIOR A)	SEPARACION DE CERRAMIENTOS A ARISTA EXTERIOR (M)	SEPARACION DE CERRAMIENTOS A EJE (M.)
Pasos de ganado - Cañpada (total 75 m.) - Cordeles (total 37 m.) - Veredas y coladas (20 m.)	3* 3 3	- - -	38 18 10
Caminos	3	-	-
Cauces fluviales (máx. avda-)	100 (del álveo cauce)	5	-
Línea eléctrica alta tensión $D > 3,3 + (KV/100) > 6$ m.	6 (según KV)	6	-
Canales y conducciones agua	6	6	-
Instalaciones Insalubres (depuradoras, vertidos, industria nociva, etc.)	600 * (2.000 m. a núcleo población)	-	-

- \* Todas las obras en esta zona o radio deben solicitar autorización previa al organismo competente por razón de la materia antes de obtener licencia municipal.





## **SECCION 4ª. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE GRADO 3 (SNUP-3).**

### **Artículo 101. Delimitación del SNUP-3.**

El suelo no urbanizable de protección de grado 3 es aquel que delimita el artículo 3 de la Ley 6/1994, de 28 de Junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama y unos pequeños enclaves en la zona norte pertenecientes a la Z.E.P.A., de los cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares (según Directiva 79/409/CEE y la Ley 4/1998, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y la flora y Fauna Silvestres (Modificada Ley 41/79 de 5 de Noviembre)), que queda recogido en los planos de clasificación del Plan General.

### **Artículo 102. Régimen Jurídico y regulación.**

El régimen jurídico será el que establecen las Leyes que define esta categoría de suelo, y su regulación se remite a las mencionadas Leyes, así como a las normas que la desarrollan. (Plan de Ordenación de Recursos natural conforme al Decreto 97/1999 de 11 de febrero).

### **Artículo 103. Edificios e Instalaciones autorizados.**

1. Son aquellos existentes con anterioridad al Plan General y que éste reconoce y autoriza excepto aquellos que queden limitados o desautorizados en las fichas específicas.

No se permitirán nuevas edificaciones para usos residenciales, dotacionales, educativos y sanitarios en la zona afectada por las huellas de ruido definidas por las envolventes sonoras Leq día 60 dBA y Leq noche 50 dBA, tanto del Plan Director como del estudio de Impacto Ambiental, para las configuraciones actual y de desarrollo previsible del Aeropuerto de Madrid-Barajas.

2. Le son de aplicación los art. 28 y 29 de la Ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid con las restricciones que el POR.N y el plan General establece; pudiendo autorizarse por el preceptivo de calificación urbanística los usos y actividades permitidas en el art.96 de estas Normas.
3. Las peticiones de licencia de obras para instalaciones auxiliares, incremento de edificación o aumento de la parcela afecta a la instalación tendrán que ser justificadas y, previo informe del Ayuntamiento, podrán ser autorizadas por la Consejería de Política Territorial, condicionando la autorización, si se llegara a otorgar, al cumplimiento de las condiciones que se impusieran desde la Administración.
4. Se mantiene la totalidad de las condiciones actuales de la instalación o edificación, quedando obligada a minorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en el que se asientan. Para ello se tomarán cuantas medidas procedieran por aplicación de la normativa general, en especial, las de protección ambiental e higiene y las que la Administración determinará por idóneas para cada situación específica.
5. Si desapareciera la instalación o edificación, los terrenos quedarían afectados por la normativa de la categoría de suelo donde se localicen.

Las instalaciones sólo podrán destinarse al uso actualmente existente; no se considera variación de uso el cambio de nombre o propiedad. No siendo parcelable el suelo afecto a la instalación o edificación.

5. La información de instalaciones o edificaciones sobre las que se aplican las determinaciones del presente artículo; y cuya localización gráfica aparece en los Planos de Clasificación del Suelo, se recoge en fichas individuales que se adjuntan a estas Normas como ANEXO III DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.
  
7. En lo que pueda afectar al Exconvento de Rivas de Jarama, inmueble declarado Monumento Histórico-Artístico, de interés provincial, por orden de 11 de Junio de 1979, hoy Bien de Interés Cultural, y a su entorno delimitado por Decreto 141/1994 de 29 de Diciembre, queda sometido al régimen que para ellos establece la legislación de Patrimonio Histórico, en aplicación del Art. 10.4 de la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en consonancia con el Art. 11.1 de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y cualquier actuación requiere la previa autorización del organismo competente para la aplicación de la legislación vigente en la materia, que en la actualidad es la Dirección General de Patrimonio Histórico, de la Consejería de las Artes.

#### **Artículo 104. Normas de tramitación.**

1. Todos los proyectos de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, estarán sujetos a licencia municipal, con autorización previa de la Comunidad Autónoma de Madrid.
  
2. Los proyectos de obra a que se refiere el artículo 29 de la LS-01 relativos a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, se sujetarán al procedimiento de aprobación que establecen los artículos 147 y siguientes de la LS-01 y el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  
3. Cualquier proyecto o intervención en los B.I.C. o en los incluidos en el Inventario de B.C. de la C.M., incoados o declarados, y/o en sus entornos de protección, previa licencia municipal y autorización del organismo competente se redactará o ejecutará de acuerdo con los criterios de intervención de la legislación de Patrimonio Histórico (Art. 32 de la Ley 10/1998 de P.H. de la Comunidad de Madrid), en consonancia con el Art. 39 de la Ley 16/1985 de P.H. Español), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística municipal.

En caso de contradicción con tal Normativa, prevalecerá lo dispuesto por la legislación sobre Patrimonio Histórico y de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 28 de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la C.M., deberán ajustarse dichas normativas mediante modificaciones oportunas.

## CAPITULO 2. AFECCIONES.

Artículo 105. Yacimientos arqueológicos y servidumbres Aeronáuticas.

### A. ZONAS DE PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

Condiciones para la protección del Patrimonio Arqueológico en el Término Municipal de Rivas-Vaciamadrid.

#### 1. Objeto, Definición y Localización de áreas de interés.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Rivas-Vaciamadrid, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Rivas-Vaciamadrid se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M de 16 de Julio de 1.998) y con carácter supletorio la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E 155 de 26.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y concordantes de la Ley de patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo el Plan General una figura de planeamiento adecuado para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en Zonas arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, las Áreas de Alto Potencial y las incluidas en el inventario de la Comunidad de Madrid, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley, toda vez que el presente Capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

- 1.2. Valor arqueológico: Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos

aquellos que, aun siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

- 1.3 Áreas de interés Arqueológico: El Término municipal de Rivas-Vacimadrid, a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:
- a) Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley de Patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, como si consta grafada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.
  - b) Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.
  - c) Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

## 2.- Normas de Actuación y Protección.

El capítulo VI del Título I de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico, paleontológico y etnológico en la Comunidad de Madrid.

### 2.1. Normas para Áreas A.

- a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico procedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos será dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la consejería de Educación, autorizaciones previstas en los artículos 40.2 y 41.1 de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, que a su vez emitirá resolución, valorando la

importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

- c) La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas. Si estos no desean correr con los gastos que suponen los trabajos arqueológicos, pueden solicitar que sena realizados por la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid o por el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid. Para ello la administración dispondrá de unas listas que serán atendidas por riguroso orden de inscripción, comprometiéndose la misma a destinar una dotación humana y presupuestaria anual.

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Histórico Artístico de la Comunidad de Madrid autorizará la dirección a un técnico arqueólogo que deberá contar con la debida solvencia técnica y científica e iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud, por parte de la propiedad, de aceptación de los trabajos.

- d) El informe tras la peritación arqueológica deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse "in situ". Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:

- a) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1998, de 29 de septiembre, B.O.C.M. 17.10.88), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos "in situ" supone perdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
- b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conversación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual

manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviera fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

## 2.2. Normas para áreas B:

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Conserjería de Educación de la Comunidad de Madrid, autorizaciones previstas en los artículos 40.2 y 41.1 de la Ley 10/1998 de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las Áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y la catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica, que controle toda la superficie.

## 2.3. Normas para Áreas C:

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatorio la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Serán de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas B en lo referente a tramitación.

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

### 3.- NORMAS DE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN.

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueológica o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarán las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos de l suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En áreas en las que se hallan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.
- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- d) Cualquier actuación superficial características de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

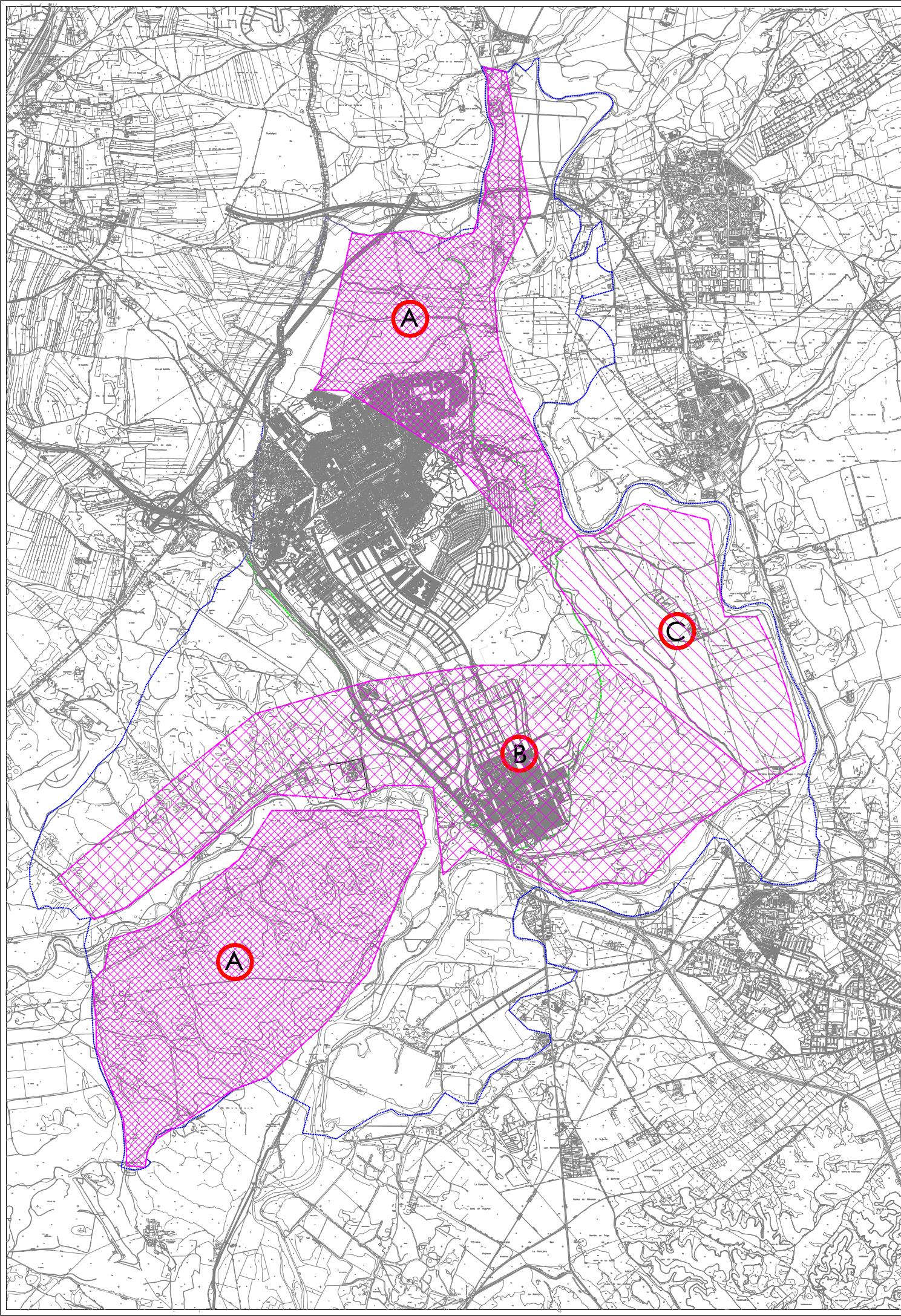
#### 3.1. Definición de áreas

Para la delimitación de las mismas ver planos adjuntos.



LISTADO DE COORDENADAS UTM (en metros) DE LAS ZONAS ARQUEOLÓGICAS EN EL MUNICIPIO DE RIVAS-VACIAMADRID.

1.-	456048.978	4473534.655
2.-	456343.496	4473516.602
3.-	456600.000	4471800.000
4.-	456150.000	4470840.000
5.-	456157.359	4470710.755
6.-	456194.318	4470248.770
7.-	456396.657	4469610.686
8.-	456934.511	4468519.721
9.-	457193.901	4467802.583
10.-	457395.120	4467800.676
11.-	457999.728	4468199.298
12.-	457999.728	4468199.298
13.-	458998.778	4466769.373
14.-	459402.886	4466797.373
15.-	459604.940	4466387.948
16.-	460003.731	4464994.839
17.-	459327.893	4464661.531
18.-	458000.588	4463497.946
19.-	457497.732	4463497.946
20.-	457164.444	4463357.614
21.-	455889.763	4463942.330
22.-	455538.933	4463667.514
23.-	455404.448	4464597.212
24.-	455229.033	4464708.308
25.-	454825.579	4464708.308
26.-	454445.514	4464527.046
27.-	454445.514	4464527.046
28.-	451615.075	4463203.112
29.-	451248.503	4463042.334
30.-	450759.739	4463563.253
31.-	453190.694	4465595.480
32.-	454618.398	4465994.208
33.-	455993.484	4466197.080
34.-	457604.137	4466197.080
35.-	456627.386	4467597.683
36.-	455605.908	4468794.988



-  AREA DE PROTECCION A
-  AREA DE PROTECCION B
-  AREA DE PROTECCION C

A

C

B

A

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DENOMINACION DEL PLANO

PLANO DE CLASIFICACION DE ÁREAS ARQUEOLÓGICAS

ESCALA

FECHA

A.P. ENERO 2003

REDACTORES



AYUNTAMIENTO DE RIVAS VACIAMADRID



44.-	455440.358	4470167.461
45.-	455362.744	4469520.682
46.-	451158.817	4462268.470
47.-	451335.771	4462445.423
48.-	451405.289	4462799.331
49.-	451999.347	4462988.924
50.-	453010.511	4463804.175
51.-	453389.698	4464404.553
52.-	455209.793	4464404.553
53.-	455298.270	4463993.768
54.-	454590.455	4462394.865

## B). SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

### 1. Definición, objeto y localización.

Las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas vienen definidas en el R.D. 1747/1998 de 31 de julio (B.O.E de 27 de Agosto), conforme al Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 que desarrolla el art. 51 de la Ley 48/60 sobre Navegación Aérea y las normas vigentes de la Organización Internacional de Aviación civil (OACI), el Plan Director ha definido las servidumbres correspondientes al Desarrollo previsible del Aeropuerto .

### 2. Normas.

La construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc), dentro de la zona afectada por las servidumbres del Aeropuerto de Madrid-Barajas, requerirá informe previo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil, por lo que se representa esta área en su plano correspondiente, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

## CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE

### SECCION 1ª. REGIMEN GENERAL.

#### Artículo 106. Definición.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el modelo de utilización de suelo adoptado, incluye en esta clase por considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados e incorporados al desarrollo urbano.

#### **Artículo 107. Categorías y delimitación.**

Aunque la legislación urbanística contempla más posibilidades, el Suelo Urbanizable de este Plan General tiene una sola categoría:

- Suelo Urbanizable Sectorizado:  
Son los terrenos delimitados en los planos de Clasificación y señalados con el código S.U.S., con especificación del código de referencia.

#### **Artículo 108. Normas de utilización del suelo.**

Mientras no sea aprobado el planeamiento que desarrolla el Plan General los terrenos que integran el Suelo Urbanizable Sectorizado, no podrán destinarse a otros usos, ni realizarse en ellos otras obras que:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
- b) Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.
- c) Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

#### **Artículo 109. Normas de planeamiento.**

Tanto los Planes Parciales como los Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle y, en su caso, los Planes Especiales que desarrollen el Suelo Urbanizable Sectorizado, deberán respetar las condiciones establecidas en estas Normas.

- a) Unidad mínima de planeamiento.

Los Planes Parciales que se redacten deberán comprender, al menos, un sector completo de los correspondientes al S.U.S.

b) División de los sectores.

En los sectores con Plan Parcial se admitirá su fraccionamiento en unidades de ejecución en función de las previsiones del propio Plan o bien mediante expediente tramitado de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

En este último supuesto se hacen las recomendaciones siguientes:

- a) Las unidades resultantes deberán tener un porcentaje de cesiones y un índice de edificabilidad sensiblemente iguales dentro de los márgenes considerados por el Reglamento de Gestión Urbanística y la LS-01.
- b) La división permitirá actuaciones independientes y autosuficientes en lo que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipamiento y zonas verdes.

c) Tipología de la edificación residencial.

La ordenación de las unidades de vivienda se ajustará a las condiciones de edificación de las zonas que integran el correspondiente sector. No obstante, y siempre que no se supere el número máximo de viviendas previsto para el conjunto, se podrá, en las zonas de vivienda colectiva, introducir tipologías unifamiliares y; en las zonas de vivienda unifamiliar, utilizar varios de estos tipos de edificación con los porcentajes máximos que aparecen en las fichas, con objeto de diversificar la oferta y adaptar mejor el diseño a las condiciones del sitio.

d) Redes.

Las dotaciones mínimas correspondientes a los distintos sectores delimitados serán las que figuran en las fichas de Suelo Urbanizable respetando, en todo caso, los mínimos establecidos por la LS-01.

e) Tipologías de actividades productivas.

Las ordenaciones destinadas a usos productivos se ajustarán a las condiciones de la correspondiente zona o sector. No obstante, y siempre que no se superen los techos de la edificabilidad y densidad señalados al efecto, se podrán utilizar distintas tipologías de edificación.

#### **Artículo 110. Normas de urbanización.**

Los servicios urbanos mínimos exigibles serán los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, pavimentación y plantaciones, con los niveles que han sido establecidos en estas Normas. También podrá exigirse red de gas, depuración de aguas residuales y un

servicio de recogida y destrucción de basuras para las actuaciones en aquellas zonas en que así se determine en este Plan o en su defecto si así lo exigiere el Ayuntamiento.

#### Artículo 111. Normas de edificación.

Los Planes y Proyectos a desarrollar en los distintos sectores o áreas han de ajustarse a las normas generales de edificación y urbanización que establecen las Ordenanzas Municipales y, con carácter supletorio, este Plan General.

### SECCION 2ª. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS).

#### Artículo 112. Definición.

Constituyen el SUS aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas, vinculándolas al establecimiento de las redes que son necesarias para el desarrollo de las previsiones de esta categoría de suelo.

#### Artículo 113. Relación de los sectores en el SUS.

1. La delimitación de sectores que realiza el Plan General, responde a criterios de localización, dimensión y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y optimización de las redes existentes y las previstas.

En este orden de ideas, delimita cinco sectores (cuatro residenciales y uno destinado a actividades económicas), en los que se incluyen todas las redes de nueva creación, y con el mismo aprovechamiento unitario.

2. Los sectores de SUS que establece el Plan General son los que se relacionan a continuación con su código de referencia y su aprovechamiento unitario.

De uso global residencial:

Mirador Sur	S.U.S.-A	-	0,3190 u.a.
Cristo de Rivas	S.U.S.-B	-	0,3190 u.a.
La Fortuna	S.U.S.-C	-	0,3190 u.a.
Las Colinas	S.U.S.-D	-	0,3190 u.a.

De uso global actividades económicas:

Industrial - Norte	S.U.S.-E	-	0,3190 u.a.
--------------------	----------	---	-------------

3. Se adjuntan a estas Normas como ANEXO II DE SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS, 5 colecciones de fichas que fijan las condiciones que establece el Plan General para el desarrollo de cada Sector, así como los criterios y objetivos de la ordenación pretendida.

#### **Artículo 114. Desarrollo del SUS.**

1. El SUS se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación, que igualmente deberán ser desarrollados en los plazos previstos.
2. Los Planes Parciales y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en el presente Título, ni en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística vigente, ni podrán desvirtuar las condiciones reguladas en las presentes Normas.

Los Planes Parciales por cuyo ámbito discurren vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 8/98 de Vías Pecuarias.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos de SUS, desarrollando todas las redes que el Plan General les incluye.
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. En la redacción de los Planes Parciales se deberá respetar, en todo caso, la ponderación de usos fijada por el Plan General, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados, localización y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología globales.
6. En desarrollo de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.
7. Los Planes Parciales establecerán las condiciones de urbanización de la totalidad del sector, comprendiendo las redes supramunicipales, generales y locales incluidas, y las conexiones con las infraestructuras existentes; para ser ejecutadas a cargo del promotor.

#### **Artículo 115. Aprovechamientos unitarios y coeficientes de homogeneización de los sectores.**

1. El Plan General establece el aprovechamiento unitario para todos los sectores en 0,3190 m<sup>2</sup> edificables de vivienda unifamiliar en hilera por cada metro cuadrado de suelo.
2. El Plan General fija, en su Memoria, los coeficientes de ponderación relativa entre el uso global, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes calificados, a los que corresponden valores superiores o inferiores; no planteando variación alguna entre los cinco sectores.

3. El porcentaje de viviendas sujetas a protección pública para cada sector, queda reflejado en la ficha correspondiente.
4. El aprovechamiento patrimonializable que en esta clase de suelo corresponde a cada finca es, el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento unitario del área de reparto, salvo en aquellos casos que excepcionalmente el aprovechamiento patrimonializable se regule por convenio.

#### **Artículo 116. Reservas de suelo para redes públicas.**

La pormenorización de las reservas de suelo para redes públicas se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose en todo caso las previstas por este Plan General.

#### **Artículo 117. Alcance de las determinaciones particulares.**

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de condiciones para el desarrollo de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie:

La superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial. La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos. Con independencia de ello y una vez precisada ésta, los límites del sector podrán alterarse incorporando o detrayendo superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante del proceso anterior.

La superficie de las redes públicas incluidas en el sector constituye una cifra inalterable salvo que dichas redes se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La suma de las superficies del sector, con la de las redes públicas incluidas supondrá la nueva cifra de "superficie total".

A partir de esta nueva "superficie total" se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento unitario de reparto, los coeficientes de ponderación correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento unitario de sector y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

b) Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos:

A partir del cuadro resultante del proceso anterior, o del originario para el supuesto que no hubiera variación en la superficie total, se podrán variar las edificabilidades



asignadas a los distintos usos en el sector, dentro de los porcentajes definidos en sus correspondientes horquillas, sujetándose a las siguientes condiciones:

- i) En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la superficie total o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado a).
- ii) Si la variación de edificabilidades implicara superación del aprovechamiento originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el exceso de aprovechamiento, respecto al correspondiente según el caso, constituiría una bolsa de aprovechamientos de titularidad municipal que el Ayuntamiento destinaría a formación del Patrimonio Municipal del Suelo o en general a facilitar el desarrollo del Plan General.
- iii) Si la variación de edificabilidad por usos supone disminución del aprovechamiento originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el Ayuntamiento tendrá derecho al porcentaje legal del aprovechamiento correspondiente o el fijado en convenio.

### **SECCION 3ª. AREA DE REPARTO.**

#### **Artículo 118. Definición y delimitación.**

1. Se define un Área de Reparto discontinua, formada por los cinco sectores que delimita el Plan General, dado que todas las redes públicas están incluidas en ellos.
2. Su delimitación queda recogida en los planos correspondientes, conformando dos grandes zonas; una al Norte y otra al Sureste del suelo urbano.

#### **Artículo 119. Aprovechamiento unitario de reparto.**

El aprovechamiento unitario de reparto es 0,3190 m<sup>2</sup> de vivienda unifamiliar en hilera por m<sup>2</sup> de suelo, coincidente con todos y cada uno de los aprovechamientos unitarios de los sectores.

Esta característica hace innecesario fijar coeficientes de homogeneización de usos entre los diferentes sectores, al estar ya realizada la equidistribución entre ellos.

#### **Artículo 120. Viviendas sujetas a protección pública.**

Con carácter de determinación estructurante, este Plan General justifica (en las fichas de condiciones para el desarrollo de los sectores) el cumplimiento, en el Área de Reparto, de los porcentajes de viviendas sujetas a protección pública, de conformidad con lo dispuesto en la LS-01.

## CAPITULO 4. SUELO URBANO

### SECCION 1ª: REGIMEN GENERAL..

#### Artículo 121. Delimitación.

Tienen la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

#### Artículo 122. Categorías de Suelo Urbano.

1. La delimitación de suelo urbano se contiene en los planos de Ordenación, quedando delimitadas las siguientes categorías primarias:
  - a) Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, pueden adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.
  - b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

2. En orden a su destino el suelo urbano se califica como:
- a) Viales destinados a calles y plazas.
  - b) Espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión pública.
  - c) Equipamiento urbano comunitario, destinado a centros docentes públicos o privados, asistenciales y demás instalaciones de carácter público.
  - d) Espacios destinados a edificación privada o pública, según sus usos globales con fines residenciales, de actividad productiva, y de servicios en general, sin perjuicio de los usos y destinos pormenorizados que se señalan en el presente Plan.

### Artículo 123. División del suelo.

Este Plan General divide la totalidad del Suelo Urbano en dieciocho Áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional.

Dentro de estas Áreas Homogéneas se delimitan espacios de Ordenación Singular (en el suelo urbano consolidado) y un Ámbito de Actuación (en el suelo urbano no consolidado), en los que no se establece la completa ordenación pormenorizada, por lo que dependerán de una figura de planeamiento de desarrollo. Para las Ordenaciones Singulares serán Estudios de Detalle o Planes Especiales, mientras que para el Ámbito de Actuación será un Plan Parcial.

Como algunas de estas piezas cuentan con ordenación aprobada pero no ejecutada, el Plan General las incorpora, distinguiéndolas de las que se crean nuevas, resultando las categorías siguientes:

- a) Ámbito de Actuación Incorporado: Es la pieza de Suelo Urbano No Consolidado que cuenta con un planeamiento de desarrollo ya aprobado en el período de vigencia del anterior Plan General, y se encuentra en fase de ejecución.
- b) Ámbito de Actuación Remitido: Es la pieza de Suelo Urbano No Consolidado cuya ordenación pormenorizada se remite a la redacción de un Plan Parcial.
- c) Ordenación Singular Incorporada: Es la pieza de Suelo Urbano Consolidado que cuenta con un planeamiento de desarrollo ya aprobado en el periodo de vigencia del anterior Plan General, y se encuentra en fase de ejecución.
- d) Ordenación Singular Remitida: Es la pieza de Suelo Urbano Consolidado, manzana o incluso solar, sobre la que se propone una ordenación singular, de forma que, previamente a autorizar actos de ejecución, es necesario formular algún instrumento urbanístico de desarrollo al que se remite la fijación de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

#### Artículo 124. Áreas Homogéneas.

Se delimitan las áreas homogéneas siguientes:

AREA HOMOGENEA		USO GLOBAL
AH-01	CASCO URBANO	Residencial
AH-02	LA CIGÜEÑA	Residencial
AH-03	VIVIENDA AGRUPADA	Residencial
AH-04	URBANIZACIONES	Residencial
AH-05	OLIVAR DE LA PARTIJA	Residencial
AH-06	CERRO DE LA CABAÑA	Residencial
AH-07	CAMPILLO DE SAN ISIDRO	Residencial
AH-08	AMPLIACIÓN DE CASCO	Residencial
AH-09	LOS MONTECILLOS	Residencial
AH-10	CAMINO BAJO DE RIVAS	Residencial
AH-11	CANTERAS	Residencial
AH-12	MIRADOR NORTE	Residencial
AH-13	AREA MIXTA LA PARTIJA	Residencial
AH-14	POLÍGONO DE SANTA ANA	Actividades Económicas
AH-15	INDUSTRIA URBANA	Actividades Económicas
AH-16	AREA DE SERVICIO SANTA ANA	Actividades Económicas
AH-17	LA DESEADA	Actividades Económicas
AH-18	CAPANEGRA	Actividades Económicas

#### SECCION 2ª. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCORPORADOS (AAI).

##### Artículo 125. Delimitación y características.

1. En este tipo de ámbitos, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.
2. Los Ámbitos de Actuación Incorporados, aparecen identificadas en el Plano de Ordenación con las siglas AAI.PP, seguidas de un número de orden.
3. Cada AAI cuenta con una ficha individual, que particulariza su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes (se adjuntan a estas Normas como ANEXO I.a) DE ÁMBITOS DE ACTUACION INCORPORADOS).

#### **Artículo 126. Contenido de las Fichas de Condiciones de las AAI.**

Las fichas de condiciones del AAI contienen:

- a) Situación en el Municipio y delimitación del ámbito de ordenación.
- b) En el epígrafe "antecedentes de planeamiento", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, del que proviene.
- c) En el epígrafe "desarrollos", referencia a las figuras de desarrollo que se incorporan a este Plan General.
- d) En Observaciones y Determinaciones se detallan las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume.
- e) Los parámetros que le son de aplicación, los criterios para la ordenación, los objetivos y condicionantes, así como las reservas de suelo para Redes, se detallan en la colección de fichas que acompañan a la "ficha resumen".

#### **Artículo 127. Régimen urbanístico de las AAI.**

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las AAI, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las Fichas, y con las modificaciones o adaptaciones que se especifican.
2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Ámbito de Actuación Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

Particularmente, las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

3. Cuando la casilla de Observaciones y Determinaciones esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.
4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Determinaciones.

5. Las AAI quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, rigiéndose la compatibilidad de usos, por lo expresamente regulado en las ordenanzas particulares de los planeamientos incorporados.
6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación y las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el AAI correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación.

### **SECCION 3ª. ORDENACIONES SINGULARES INCORPORADAS Y REMITIDAS (OSI - OSR).**

#### **Artículo 128. Delimitación y características.**

1. En estas piezas urbanas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que incorpora una ordenación ya aprobada o remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.
2. Las Ordenaciones Singulares aparecen identificadas en el Plano de Ordenación con las siglas OSI o OSR (dependiendo de si son incorporadas o remitidas), seguidas de las iniciales de la figura de planeamiento de desarrollo y de un número de orden.
3. Cada OS cuenta con una ficha individual que establece sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes (se adjuntan a estas Normas como ANEXO I.a DE ORDENACIONES SINGULARES INCORPORADOS y I.b DE ORDENACIONES SINGULARES REMITIDAS).

#### **Artículo 129. Contenido de las Fichas de Condiciones de las OSI - OSR.**

- 1.- La ficha de condiciones de las OSI contiene:
  - a) Situación en el Municipio y delimitación del ámbito de ordenación.
  - b) En el epígrafe "antecedentes de planeamiento": la relación de plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, del que proviene.
  - c) En el epígrafe "desarrollos": referencia a las figuras de desarrollo que se incorporan a este Plan General.
  - d) En "Observaciones y Determinaciones" se detallan las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume.

2.- La ficha de condiciones de los OSR contiene:

- a) Situación en el Municipio y delimitación de la pieza de ordenación y dimensiones.
- b) Fijación de la figura de planeamiento de desarrollo.
- c) Enunciado de los objetivos del Plan General para la pieza, las características de la ejecución prevista y las condiciones numéricas de la actuación.
- d) Establecimiento de las prioridades del planeamiento a redactar.

#### **Artículo 130. Régimen urbanístico de los OSI - OSR.**

1. El régimen urbanístico de las OSI es el propio del Suelo Urbano Consolidado, con las determinaciones propias de la figura de planeamiento que se incorpora.
2. El régimen urbanístico de los OSR, es el siguiente:
  - a) La cifra de la superficie de la actuación que aparece en la ficha tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.
  - b) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para redes tienen carácter de mínimos absolutos que no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en las propias fichas. Por el contrario, las superficies que se indican para las dotaciones privadas, constituyen cifras de referencia.
  - c) La propiedad del suelo de todas las piezas definidas es pública o de un único propietario. En este último caso, la ejecución viene definida por Convenio Urbanístico firmado con el Ayuntamiento.
  - d) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

#### **SECCION 4ª. ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **Artículo 131. Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.**

Son los recintos espaciales, en suelo urbano, en cuyo interior todas las parcelas están sometidas a las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

### Artículo 132. División del Suelo Urbano en Z.U.O.P.

1. El Suelo Urbano se divide en las siguientes Zonas, que quedan delimitadas en los planos de Ordenación, y que se ordenan en función de su uso global:

#### Residenciales

Z.U.O.P. 1	Casco Urbano.
Z.U.O.P. 2	La Cigüeña.
Z.U.O.P. 3	Vivienda Agrupada.
Z.U.O.P. 4	Urbanizaciones.
Z.U.O.P. 5	Olivar de la Partija.
Z.U.O.P. 6	Cerro de la Cabaña.
Z.U.O.P. 7	Campillo de San Isidro.
Z.U.O.P. 8	Ampliación de Casco.
Z.U.O.P. 9	Los Montecillos.
Z.U.O.P. 10	Camino Bajo de Rivas.
Z.U.O.P. 11	Canteras.
Z.U.O.P. 12	Mirador Norte
Z.U.O.P. 13	Área Mixta de la Partija.

#### Actividades Productivas

Z.U.O.P. 14	Polígono de Santa Ana.
Z.U.O.P. 15	Industria Urbana.
Z.U.O.P. 16	Área de Servicios Santa Ana.
Z.U.O.P. 17	La Deseada.
Z.U.O.P. 18	Capanegra.

#### Redes Públicas

Z.U.O.P. 19	Zonas Verdes.
Z.U.O.P. 20	Equipamientos.

### Artículo 133. Aplicación de las condiciones de edificación en cada Z.U.O.P.

1. En los artículos correspondientes se regulan las principales características de la edificación en condiciones normales o generales para cada Zona o Subzona, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones excepcionales de altura y fondo en las situaciones concretas que se señalan en los planos.
2. Se entenderá por altura y fondos edificables excepcionales, los que se acotan y señalan expresamente en los planos respectivos tanto si sus dimensiones son superiores a las establecidas como condiciones normales de la Zona, como si son inferiores.



3. Las alturas excepcionales señaladas, lo son para todo el frente de la fachada acotada y en todo el fondo máximo edificable. El fondo máximo edificable lo será para toda la manzana o solamente para una fachada en función de su acotación respectiva.
3. Las alturas y fondos edificables normales o excepcionales no serán de aplicación, ni como deberes ni como derechos, a los edificios catalogados para su conservación por motivos históricos, artísticos o pintorescos, sin embargo, cuando en ellos se señalaran en los planos cesiones de suelo para uso de Dotaciones y Equipamiento, estarán afectos a las obligaciones comunes con este fin.
5. Para favorecer políticas sociales de protección de grupos específicos (juventud, mayores, familias monoparentales, etc...) en materia de vivienda, se contempla la posibilidad de aumentar el número máximo de viviendas previstas manteniendo inalterable la edificabilidad máxima permitida.  
Mediante la modificación de las tipologías previstas y buscando soluciones que propongan viviendas más pequeñas, cumpliendo con las condiciones siguientes:

Las viviendas que supongan el incremento, serán ejecutadas en edificios singulares.

- . Se realizará mediante un Estudio de Detalle.
- . Estos edificios deberán incorporar necesariamente instalaciones de uso social-comunitario del tipo de lavandería, salón de usos múltiples o cualquier otro que se ajuste a los fines previstos. Los proyectos tendrán que contar con la aprobación individualizada y expresa del Ayuntamiento.
- . Cuando la conversión afecte a viviendas protegidas, se mantendrá la protección para todas las viviendas resultantes.
- . Cuando la conversión afecta a vivienda libre, el resultante necesario y obligatoriamente deberá ser 50% de vivienda libre, 25% de vivienda protegida y 25% de vivienda protegida en régimen de alquiler.
- . El incremento máximo de viviendas se establece en un 13% de las previstas por el Plan para cada Sector.

#### **Artículo 134. Determinaciones generales.**

1. Las condiciones generales y particulares de edificación y usos del Suelo Urbano, se definen en los artículos correspondientes a cada Zona , Subzona y Grado, y en los Planos de Ordenación.
2. En los artículos correspondientes a cada Zona y Subzona se establece la regulación detallada del Suelo Urbano, fijando las condiciones que atañen al volumen de la edificación y de los usos de cada zona o subzona, las condiciones estéticas u otras condiciones particulares, así como las especificaciones de gestión urbanística que establece el Plan para cada uno de los Grados previstos.  
En las Zonas y Subzonas, se regulan las condiciones generales de la edificación y de los usos mediante la fijación de todos o algunos de los siguientes parámetros:
  - Condiciones de volumen
    - . Parcela mínima(especificando superficie y frente mínimo)
    - . Altura máxima normal (número de plantas y altura máxima)

- Fondo máximo edificable.
  - . Altura libre interior mínima (en planta baja y planta de pisos.)
  - . Porcentaje de ocupación sobre solar
  - . Tipología edificatoria
  - . Edificabilidad
  - . Retranqueos
  
- Condiciones de uso.
  - . Uso global
  - . Usos compatibles
  - . Limitaciones de los usos

### Artículo 135. Zona 1: Casco urbano.

#### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta ordenanza el núcleo planificado por Regiones Devastadas, y las construcciones de sus bordes.

Se deberá realizar un **Plan Especial** para analizar pormenorizadamente cada una de las manzanas, con el estudio de los parámetros urbanísticos, arquitectónicos y tipológicos de origen así como de su estado actual, a fin de deducir una ordenanza más precisa que, pudiendo permitir un mejor aprovechamiento, acorde con las condiciones exigidas en la vivienda actual, y un justificado incremento de la edificabilidad, venga a garantizar la conservación de las características esenciales de este Casco antiguo.

Este Plan Especial deberá contener una Normativa específica para el Casco Antiguo de "Regiones Devastadas" que contemple entre otros los siguientes puntos y aspectos:

- Mantenimiento de la Parcelación original.
- Valoración de los distintos tipos de vivienda unifamiliar en cada manzana de cara a su conservación y recuperación tipológica y la posible introducción de modificaciones controladas con posibilidad o no de ampliaciones y adecuada localización de estas en la parcela y a la fijación de condiciones volumétricas, de materiales y acabados.
- Recuperación de ámbitos libres de parcela.
- Mantenimiento de perfiles característicos de calles.
- Establecimiento de una Ordenanza de eliminación o atenuación de impactos negativos.
- Regulación de usos secundarios condicionados al uso residencial de vivienda unifamiliar.





## Artículo 136. Zona 2: La Cigüeña.

### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta zona los terrenos del Polígono de Actuación Pública "La Cigüeña".
2. La tipología dominante es la vivienda unifamiliar en hilera.
3. El ámbito está consolidado por edificación reciente, por lo que las obras previsibles son las interiores a los edificios. La ordenanza regula los supuestos de obras de ampliación y nueva planta por sustitución de edificaciones.

### Condiciones de parcela

1. La parcela mínima es la existente por lo que se prohíben las segregaciones.
2. Se permiten las agrupaciones de parcelas.

### Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima permitida es la existente con la salvedad de lo que este mismo artículo establece en el apartado de obras de ampliación.

### Condiciones de volumen

1. La edificación no superará una altura máxima de 2 plantas y 7 m. a cornisa.
2. Se permitirá el uso del espacio bajo cubierta.

### Condiciones de la obras de ampliación

Se admiten obras de ampliación sobre el espacio libre de parcela sujetas a las siguientes condiciones:

1. Las superficies ocupada y edificable de la ampliación, no excederán el 10% de las consolidadas por el edificio original.
2. El cuerpo ampliado podrá adosarse a fachada sin ocupar más del 50% de la dimensión del lindero frontal. Asimismo podrá adosarse a linderos medianeros, si media acuerdo con el propietario colindante.
3. Se permite el cierre de las terrazas existentes en planta primera.

4. Se permite la utilización del espacio bajo cubierta tramitando un proyecto unitario de toda la manzana, excepto en el caso de hacerlo sin modificar el proyecto original, que podrá autorizarse con licencia individual.
5. Los cerramientos de parcela no rebasarán una altura de 2 metros, de la que solo podrá cerrarse 1 metro con zócalo macizo completando el resto con elementos diáfanos o seto vegetal. En cerramientos medianeros, y siempre que exista acuerdo entre los dos vecinos colindantes, se podrá hacer todo de obra de fábrica.

#### Condiciones de las obras de sustitución

Se admiten obras de sustitución sujetas a las siguientes condiciones:

1. La sustitución deberá afectar a manzanas completas, y requerirá la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes resultantes. Dicho Estudio de Detalle deberá justificar las condiciones de ventilación, soleamiento o iluminación de los edificios, y demostrar que la solución adoptada no cause a los edificios del entorno mayores perjuicios que la edificación a la que sustituye.
2. La superficie edificable no podrá rebasar la suma de las superficies edificadas de los edificios objeto de sustitución.
3. No podrá incrementarse el número de viviendas.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Residencial.
2. Usos compatibles:
  - . Dotacional en régimen de edificio exclusivo, siempre que cuente con autorización notarial de los colindantes.
  - . Garaje-Aparcamiento.

### **Artículo 137. Zona 3. Vivienda agrupada.**

#### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta ordenanza los terrenos de las urbanizaciones Valdelázar, Covibar, Pablo Iglesias y Los Almendros.
2. La tipología dominante es la de vivienda colectiva en bloque abierto.
3. Se trata de un área consolidada por edificación de nueva construcción por lo que la ordenanza regula la sustitución de construcciones, y las ampliaciones permitidas.

#### Condiciones de parcela

1. La parcela mínima es la existente quedando prohibidas las parcelaciones.
2. Se permiten las agrupaciones de parcelas completas.

#### Condiciones de edificabilidad

1. La superficie máxima edificable es la ya consolidada.

#### Condiciones de volumen

1. La edificación no superará una altura máxima de 4 plantas y 13 m. a cornisa.
2. Un Estudio de Detalle fijará la ocupación permitida.
3. Se permitirá, mediante ejecución simultánea de la totalidad del bloque, el uso del espacio bajo cubierta siempre que esté vinculado a la última planta del edificio no constituyendo vivienda independiente, no computando a efectos de consumo de edificabilidad los primeros 35 m<sup>2</sup>.

#### Condiciones de las obras de sustitución.

La sustitución de edificios se regirá por las siguientes determinaciones:

1. Sólo podrán sustituirse edificios completos.
2. La superficie edificable de la nueva construcción no podrá rebasar la consolidada por la edificación objeto de sustitución.
3. No podrá incrementarse el número de viviendas.
4. Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene el volumen, justifique las condiciones de ventilación y soleamiento y demuestre la idoneidad de la solución propuesta en relación a su entorno.

#### Condiciones de los espacios libres de parcela

1. Su carácter será el de zona verde privada, inseparable del bloque y su mantenimiento correrá por cuenta de la Comunidad de Propietarios del inmueble. En ella se admite la construcción totalmente subterránea de aparcamientos para los propietarios del inmueble.
2. Los cerramientos de parcela no rebasarán una altura de 2 metros, de la que solo podrá cerrarse 1 metro con zócalo macizo completando el resto con elementos diáfanos o

seto vegetal. En cerramientos medianeros, y siempre que exista acuerdo entre los dos vecinos colindantes, se podrá hacer todo de obra de fábrica.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Residencial.
2. Usos compatibles:

Sólo en Valdelázar y Covibar:

- . Actividades productivas en situación de planta baja o edificio exclusivo.
- . Oficinas en planta baja y en plantas de piso si cuenta con acceso independiente.
- . Instalaciones deportivas, en situación de planta baja o edificio exclusivo.
- . Dotacional, en situación de planta baja o edificio exclusivo.

En todo:

- . Talleres domésticos y despachos profesionales del titular de la vivienda y vinculados a la misma, no superando el 40% de la superficie útil de esta.
- . Garaje-Aparcamiento.

#### **Artículo 138. Zona 4. Urbanizaciones.**

##### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta ordenanza los ámbitos de las urbanizaciones La Partija, Santa Marta y Santa Mónica y las viviendas unifamiliares del Área Mixta de la Partija.
3. La tipología dominante es la de vivienda unifamiliar, en soluciones aislada y agrupada, con una parcela de vivienda colectiva.

Grados:

Grado 1: Vivienda colectiva.

Grado 2: Vivienda unifamiliar.

##### Condiciones de parcela

1. Parcela mínima:

Grado 1: La existente.

Grado 2 :

- . Frente mínimo 6 m.
- . Superficie mínima 500 m<sup>2</sup>



- . La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 6 m.
- . La fracción de uso privativo de la vivienda unifamiliar tendrá al menos 300 m<sup>2</sup>.

2. Parcelaciones permitidas:

Grado 1: No se permite ningún tipo de parcelación.

Grado 2 :

Se permiten las segregaciones y agrupaciones que cumpliendo con las condiciones de parcela mínima,

- . permitan el pareamiento de todas las viviendas previstas (en tipología pareada).
- . estén fraccionadas de forma que una fracción quede adscrita al uso de vivienda, siendo de dominio y uso privado; mientras que otra fracción sea de uso comunal y propiedad mancomunada.

Condiciones de edificabilidad

Grado 1: 5.850 m<sup>2</sup>

Grado2 :

1. Se podrán construir como máximo 0,4 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela neta, incluidas zonas comunes.
2. No se contabilizará a efectos de cómputo de edificabilidad los primeros 35 m<sup>2</sup> del espacio bajo cubierta, y las plantas sótano que se destinen a trastero, garaje o cuartos de instalaciones.

Densidad máxima de viviendas

Grado 1: 40 viviendas en 1ª y ático retranqueado.

Grado2 : Una vivienda por parcela privativa. En las zonas mancomunadas se prohíbe el uso de vivienda.

Condiciones de volumen

Grado 1:

1. Ocupación máxima 80 %.
2. Altura máxima : B+1+AR.
3. La planta baja se destinará a uso comercial.

Grado 2 :

1. La ocupación máxima permitida es la que resulte de aplicar retranqueos sin superar el 30% sobre o bajo rasante, incluidas zonas comunes.
2. Como máximo se podrán levantar 2 plantas con una altura máxima de 7 m. a cornisa medidos desde la rasante del terreno en el punto medio de cada fachada. La altura máxima de coronación será de 10,5 m., medidos de igual forma.
3. Se permitirá el uso del espacio bajo cubierta siempre que no sea para vivienda independiente, no computando a los efectos de consumo de edificabilidad los primeros 35 m<sup>2</sup>.

#### Condiciones de posición de la edificación

Grado 1: Los retranqueos a todos los linderos serán como mínimo de 3 m.

Grado 2: La edificación respetará las siguientes separaciones.

A la alineación	5,00 m.
A linderos laterales	3,00 m.
A lindero trasero	3,00 m.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la edificación colindante sea medianera.
- En caso de actuación conjunta sobre parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario, o cuando exista acuerdo entre propietarios.

Los garajes podrán situarse sobre alineación de calle, sujetos a las siguientes condiciones:

- Altura máxima a cornisa 2,80 m.
- Longitud máxima de fachada el 50% de la longitud del frente de parcela, con máximo de 6 m.

Cuando la edificación se adose a un lindero medianero se respetarán las siguientes normas:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- Los huecos en fachadas paralelas a la medianería sobre la que se adosa, que puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, distarán del lindero medianero una distancia mínima de  $H/2$ , siendo H la altura de coronación del paño en que abra el hueco. En todo caso se respetará un retranqueo mínimo lateral de 3 m.

- Los muros medianeros al descubierto se construirán del mismo material que la fachada.

Las hileras o agrupaciones no podrán imponer condiciones de medianeras a las parcelas colindantes exteriores a su ámbito, debiendo respetar la separación a linderos laterales. El espacio del retranqueo lateral sólo podrá ocuparse con edificación cuando exista autorización expresa de los propietarios de parcelas colindantes, que se considerará otorgada cuando quede anotada en el Registro de la Propiedad.

La edificación mantendrá una separación mínima a lindero trasero de  $H/2$ , siendo H la altura de coronación, sin que dicho retranqueo sea inferior a 3,00 metros.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Residencial.
2. Usos compatibles:
  - . Despacho profesional del titular de la vivienda y vinculado a ella.
  - . Instalaciones deportivas, en situación de edificio exclusivo y en parcela mancomunada.
  - . Dotacional en situación de edificio exclusivo, siempre que cuente con autorización notarial de los colindantes.
  - . Garaje-aparcamiento.

#### **Artículo 139. Zona 5: Olivar de la Partija.**

##### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta zona los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Sector 1 del anterior P.G.O.U.
2. La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada o agrupada, con enclaves aislados de vivienda colectiva.

##### Grados

La ordenanza contempla tres grados, función de la distinta tipología edificatoria:

- Grado 1: Áreas de vivienda colectiva.
- Grado 2: Áreas de vivienda unifamiliar aislada.
- Grado 3: Áreas de vivienda unifamiliar agrupada.

##### Condiciones de parcela

1. Parcela mínima:

Grado 1: La existente.

Grado 2: Frente mínimo 10 m.  
Superficie mínima 150 m<sup>2</sup>  
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 m.

Grado 3: La fracción de uso privativo de la vivienda unifamiliar tendrá al menos:  
Frente mínimo 6 m. para vivienda en hilera y 8 m. para las viviendas pareadas.  
Superficie mínima 150 m<sup>2</sup>  
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 6 m. (hilera) y 8 m. (pareados).

2. Parcelaciones permitidas:

Grado 1: Ninguna.

Grados 2 y 3: Se permiten las segregaciones y agrupaciones que cumpliendo con las condiciones de parcela mínima:

- . permitan el pareamiento de todas las viviendas pareadas previstas (en tipología pareada).
- . estén fraccionadas de forma que una fracción quede adscrita al uso de vivienda, siendo de dominio y uso privado; mientras que otra fracción sea de uso comunal y propiedad mancomunada.

Condiciones de edificabilidad

1. Para todos los Grados: La edificabilidad máxima permitida por parcela, será la que figura en el plano adjunto.  
Grado 1: Se permite el cierre de terrazas en los edificios existentes, siempre que no generen aumento de edificabilidad .
2. No se contabilizará a efectos de cómputo de edificabilidad los primeros 35 m<sup>2</sup>. de los espacios bajo cubierta y las plantas sótano que se destinen a trastero, garaje o cuartos de instalaciones.

Densidad máxima de viviendas

- Grado 1: a) No se limita.  
b) En caso de sustitución se permitirá, como máximo, la que tenía el edificio a sustituir.
- Grado 2: Una vivienda por parcela.
- Grado 3: Una vivienda por parcela privativa. En las zonas mancomunadas se prohíbe el uso de vivienda.

### Condiciones de volumen

1. Grado 1: La ocupación máxima permitida será del 60%  
Grado 2: La ocupación de parcela no rebasará el 45% sobre o bajo rasante.  
Grado 3: La ocupación máxima permitida será el 45% de la superficie de parcela de uso privativo, sobre y bajo rasante.
2. Grado 1: El número máximo de plantas será el que tenía el edificio que se sustituye al igual que la altura.  
Grado 2 y 3: Como máximo se podrán levantar 2 plantas con una altura máxima de 7,5 m. a cornisa medidos desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada. La altura máxima de coronación será de 10,5 m., medidos de igual forma.
3. Se permitirá el uso del espacio bajo cubierta siempre que no sea para vivienda independiente, no computándose a los efectos de consumo de edificabilidad los primeros 35 m<sup>2</sup>.

### Condiciones de posición de la edificación

Grado 1: 3 m. a todos los linderos.

Grado 2: La edificación respetará las siguientes separaciones.

A frente	3,00 m.
A linderos laterales	3,00 m.
A lindero trasero	3,00 m.

Los garajes podrán situarse sobre alineación de calle, sujetos a las siguientes condiciones:

- Altura máxima a cornisa 2,80 m.
- Longitud máxima de fachada el 50% de la longitud del frente de parcela, con máximo de 6 m.

Grado 3: El retranqueo a frente de calle será como mínimo de 3 m.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la edificación colindante sea medianera.
- En caso de actuación conjunta sobre parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario, o cuando exista acuerdo notarial entre propietarios.

Los garajes podrán situarse sobre alineación de calle, sujetos a las siguientes condiciones:

- Altura máxima a cornisa 2,80 m.
- Longitud máxima de fachada el 50% de la longitud del frente de parcela, con máximo de 6 m.

Cuando la edificación se adose a un lindero medianero se respetarán las siguientes normas:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- Los huecos en fachadas paralelas a la medianería sobre la que se adosa, que puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, distarán del lindero medianero una distancia mínima de  $H/2$ , siendo H la altura de coronación del paño en que abra el hueco. En todo caso se respetará un retranqueo mínimo lateral de 3 m.
- Los muros medianeros al descubierto se construirán del mismo material que la fachada.

Las hileras o agrupaciones no podrán imponer condiciones de medianeras a las parcelas colindantes exteriores a su ámbito, debiendo respetar la separación a linderos laterales. El espacio del retranqueo lateral sólo podrá ocuparse con edificación cuando exista autorización expresa de los propietarios de parcelas colindantes, que se considerará otorgada cuando quede anotada en el Registro de la Propiedad.

La edificación mantendrá una separación mínima a lindero trasero de  $H/2$ , siendo H la altura de coronación, sin que dicho retranqueo sea inferior a 3,00 metros.

#### Otras condiciones

Grado 1: Para la sustitución de edificios existentes, será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle.

Grado 3: El desarrollo de viviendas en hilera o pareadas requerirá siempre un proyecto unitario.  
Los espacios libres mancomunados se destinarán a jardines y usos deportivos, quedando prohibido el aparcamiento sobre rasante.

#### Parcelas Sociales

En estas parcelas no se exigirán retranqueos excepto al lindero trasero que será de 2 m., y la altura máxima permitida será de  $B+2+AR$ , siendo la ocupación la que resulte de aplicar los retranqueos.

### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Residencial.
2. Usos compatibles:
  - Grado 1: . Comercial en planta baja.
    - . Oficinas en planta baja y pisos si cuenta con acceso independiente.
    - . Deportivo en planta baja o edificio de uso exclusivo.
    - . Dotacional en planta baja.
    - . Garaje-aparcamiento.
    - . Despacho profesional del titular de la vivienda vinculado a está.
  - Grados 2 y 3: . Despacho profesional del titular de la vivienda vinculado a la misma.
    - . Instalaciones deportivas, en situación de edificio exclusivo y en parcela mancomunada.
    - . Dotacional en situación de edificio exclusivo.
    - . Garaje-aparcamiento.
    - . Guardería en edificio aislado siempre que cuente con la autorización ante notario de los vecinos colindantes.

### **Artículo 140. Zona 6: Cerro de la Cabaña.**

#### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta zona los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Sector 2 del anterior P.G.O.U.
2. La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada o agrupada, con enclaves aislados de vivienda colectiva y algunas parcelas de uso comercial.

#### Condiciones de las subzonas

1. Se establecen dos subzonas; una que incluye las parcelas de uso residencial y la otra las parcelas que se destinan al uso comercial.

#### **SUBZONA α:** Residencial.

#### Grados

La ordenanza contempla tres grados, función de la distinta tipología edificatoria:

- Grado 1: Áreas de vivienda colectiva .
- Grado 2: Áreas de vivienda unifamiliar aislada.
- Grado 3: Áreas de vivienda unifamiliar agrupada.

### Condiciones de parcela

1. Parcela mínima:

Grado 1: La existente.

Grado 2: Frente mínimo 10 m.  
Superficie mínima 150 m<sup>2</sup>  
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 m.

Grado 3: La fracción de uso privativo de la vivienda unifamiliar tendrá al menos:  
Frente mínimo 6 m. para vivienda en hilera y 8 m. para viviendas pareadas.  
Superficie mínima 150 m<sup>2</sup>  
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 6 m. (hilera) y 8 m. (pareadas).

2. Parcelaciones permitidas:

Grado 1: Ninguna.

Grados 2 y 3: Se permiten las segregaciones y agrupaciones que cumpliendo con las condiciones de parcela mínima,

- . permitan el pareamiento de todas las viviendas pareadas previstas (en tipología pareada).
- . estén fraccionadas de forma que una fracción quede adscrita al uso de vivienda, siendo de dominio y uso privado; mientras que otra fracción sea de uso comunal y propiedad mancomunada.

### Condiciones de edificabilidad

1. Para todos los Grados: La edificabilidad máxima permitida por parcela, será la que figura en el plano adjunto.

Grado 1: Se permite el cierre de terrazas en los edificios existentes, siempre que no generen aumento de edificabilidad.

2. No se contabilizará a efectos de cómputo de edificabilidad los primeros 35 m<sup>2</sup>. de los espacios bajo cubierta, y las plantas sótano que se destinen a trastero, garaje o cuartos de instalaciones.

### Densidad máxima de viviendas

Grado 1: Como máximo las que figuran en plano adjunto.

Grado 2: Una vivienda por parcela.

Grado 3: Una vivienda por parcela privativa. En las zonas mancomunadas se prohíbe el uso de vivienda.



### Condiciones de volumen

1. Grado 1: La ocupación de parcela no rebasará el 60% sobre y bajo rasante.  
La ocupación de la parcela C4 será la que resulte de aplicar los retranqueos.  
  
Grado 2: La ocupación de parcela no rebasará el 50% sobre o bajo rasante.  
  
Grado 3: La ocupación máxima permitida será el 50% de la superficie de parcela de uso privativo, sobre y bajo rasante.
2. Grado 1: El número máximo de plantas será el que tenía el edificio que se sustituye al igual que la altura.  
En la parcela C4 se tomará como rasante del terreno para la medición de alturas el punto mas desfavorable.  
  
Grado 2 y 3: Como máximo se podrán levantar 2 plantas con una altura máxima de 7,5 m. a cornisa medidos desde la rasante del terreno en el punto mas desfavorable. La altura máxima de coronación será de 10,5 m., medidos de igual forma.
3. Se permitirá el uso del espacio bajo cubierta siempre que no sea para vivienda independiente, legalizándose las mansardas existentes.

### Condiciones de posición de la edificación

Grado 1: Los retranqueos mínimos de la edificación a linderos serán de 3 m.  
En la parcela C4 los retranqueos mínimos serán de 5 m.

Grado 2: La edificación respetará las siguientes separaciones.

A frente	3,00 m.
A linderos laterales	3,00 m.
A lindero trasero	3,00 m.

Los garajes podrán situarse sobre alineación de calle, sujetos a las siguientes condiciones:

- Altura máxima a cornisa 2,80 m.
- Longitud máxima de fachada el 50% de la longitud del frente de parcela, con máximo de 6 m.

Grado 3: El retranqueo a frente de calle será como mínimo de 3 m.

La edificación podrá adosarse a uno o dos de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando exista acuerdo notarial entre propietarios.

Los garajes podrán situarse sobre alineación de calle, sujetos a las siguientes condiciones:

- Altura máxima a cornisa 2,80 m.
- Longitud máxima de fachada el 50% de la longitud del frente de parcela, con máximo de 6 m.

Cuando la edificación se adose a un lindero medianero se respetarán las siguientes normas:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- Los huecos en fachadas paralelas a la medianería sobre la que se adosa, que puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, distarán del lindero medianero una distancia mínima de H/2, siendo H la altura de coronación del paño en que abra el hueco. En todo caso se respetará un retranqueo mínimo lateral de 3 m.
- Los muros medianeros al descubierto se construirán del mismo material que la fachada.

Las hileras o agrupaciones no podrán imponer condiciones de medianeras a las parcelas colindantes exteriores a su ámbito, debiendo respetar la separación a linderos laterales. El espacio del retranqueo lateral sólo podrá ocuparse con edificación cuando exista autorización expresa de los propietarios de parcelas colindantes, que se considerará otorgada cuando quede anotada en el Registro de la Propiedad.

La edificación mantendrá una separación mínima a lindero trasero de H/2, siendo H la altura de coronación, sin que dicho retranqueo sea inferior a 3,00 metros. En el caso de vivienda agrupada el retranqueo a testero podrá ocuparse con edificación, siguiendo las reglas establecidas en el punto 2 de este artículo.

#### Otras condiciones

- Grado 1: Para la sustitución de edificios existentes, será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle.  
En el espacio de retranqueo (en la parcela C4) se plantarán árboles suficientes para crear una barrera visual y acústica.
- Grado 3: El desarrollo de viviendas en hilera o pareadas requerirá siempre un proyecto unitario.  
Los espacios libres mancomunados se destinarán a jardines y usos deportivos, quedando prohibido el aparcamiento sobre rasante.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Residencial.

2. Usos compatibles:

- Grado 1: . Comercial en planta baja.  
. Oficinas en planta baja y pisos si cuenta con acceso independiente.  
. Deportivo en planta baja o edificio de uso exclusivo.  
. Dotacional en planta baja.  
. Garaje-aparcamiento.  
. Despacho profesional del titular de la vivienda vinculado a esta.
- Grados 2 y 3: . Despacho profesional del titular de la vivienda vinculado a esta.  
. Instalaciones deportivas, en situación de edificio exclusivo y en parcela mancomunada.  
. Dotacional en situación de edificio exclusivo, con autorización notarial de los colindantes.  
. Garaje-aparcamiento.

**SUBZONA b: Comercial**

Condiciones de parcela

1. La parcela mínima es la existente prohibiéndose las parcelaciones.

Condiciones de edificabilidad

Sobre cada parcela se podrá construir la edificabilidad recogida en el plano adjunto.

Condiciones de volumen

1. La ocupación máxima será del 65% de la superficie neta de la parcela.  
2. Se podrán levantar 4 plantas (catorce metros a cornisa).

Condiciones de los usos

1. Uso característico: Comercial.  
2. Usos compatibles: . Oficinas.  
. Sanitario.  
. Deportivo.  
. Dotacional.  
. Garaje-aparcamiento.

## Artículo 141. Zona 7. Campillo de San Isidro.

### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta zona los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Sector 6 del anterior P.G.O.U.
2. La tipología dominante es la vivienda unifamiliar agrupada, con enclaves aislados de vivienda colectiva, algunas parcelas de uso comercial y otras de uso mixto.

### Condiciones de las subzonas

1. Se establecen tres subzonas; una que incluye las parcelas de uso residencial, otra las que compatibilizan este uso con el comercial y los dotacionales, y la tercera se refiere a las parcelas que se destinan al uso comercial

### **SUBZONA a:** Residencial.

### Grados

La ordenanza contempla dos grados, función de la distinta tipología edificatoria, que no podrán coexistir en una misma manzana, salvo que se autorice mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

- Grado 1: Áreas de vivienda colectiva
- Grado 2: Áreas de vivienda unifamiliar agrupada.

### Condiciones de parcela

1. Parcela mínima:
  - Grado 1: Superficie mínima 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Grado 2: La fracción de uso privativo de la vivienda unifamiliar tendrá al menos:
    - Frente mínimo 6 m.
    - Superficie mínima 175 m<sup>2</sup>
    - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 6 m.
2. Parcelaciones permitidas:
  - Grado 1: Las que abarcando una manzana completa, cumplan con las condiciones de parcela mínima.

- Grado 2: Se permiten las segregaciones y agrupaciones que cumpliendo con las condiciones de parcela mínima,
- . permitan el pareamiento de todas las viviendas pareadas previstas (en tipología pareada).
  - . estén fraccionadas de forma que los 2/3 queden adscritos al uso de vivienda, siendo de dominio y uso privado; mientras que el tercio restante sea de uso comunal y propiedad mancomunada.

#### Condiciones de edificabilidad

1. Para todos los grados: según plano adjunto.

2. Grado 2:

No se contabilizará a efectos de cómputo de edificabilidad los primeros 35 m<sup>2</sup>. del espacio bajo cubierta, ni las plantas sótano que se destinen a trastero, garaje o cuartos de instalaciones.

#### Densidad máxima de viviendas

Grado 1: Según plano adjunto.

Grado 2: Una vivienda por parcela privativa. En las zonas mancomunadas se prohíbe el uso de vivienda.

#### Condiciones de volumen

1. Para todos los grados: La ocupación máxima permitida es la que resulte de aplicar retranqueos.
2. Grado 1: El número máximo de plantas sobre rasante será de cinco (baja más cuatro) y un ático retranqueado 3m. de la alineación de fachada.  
  
Grado 2: Como máximo se podrán levantar 2 plantas con una altura máxima de 7 m. a cornisa medidos desde la rasante del terreno en el punto mas desfavorable. La altura máxima de coronación será de 10,5 m., medidos de igual forma.
3. Se permitirá el uso del espacio bajo cubierta siempre que no sea para vivienda independiente, no computando a efectos de consumo de edificabilidad los primeros 35 m<sup>2</sup>.

#### Condiciones de posición de la edificación

Grado 1: Sin retranqueo establecido a alineación oficial, teniendo que retranquearse H/2 ( mínimo 3 m. ) a resto de linderos.

Grado 2: La edificación respetará las siguientes separaciones.

A frente	3,00 m.
A linderos laterales	3,00 m. (excepto en el caso de hilera)
A lindero trasero	4,00 m.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la edificación colindante sea medianera.
- En caso de actuación conjunta sobre parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario, cuando exista acuerdo entre propietarios y compromiso de ejecución simultánea.

Los garajes podrán situarse sobre alineación de calle en soluciones de vivienda pareada, sujetos a las siguientes condiciones:

- Altura máxima a cornisa 2,80 m.
- Longitud máxima de fachada el 50% de la longitud del frente de parcela, con máximo de 4,5 m.

Cuando la edificación se adose a un lindero medianero se respetarán las siguientes normas:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- Los huecos en fachadas paralelas a la medianería, sobre la que se adosa, que puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, distarán del lindero medianero una distancia mínima de  $H/2$ , siendo H la altura de coronación del paño en que abra el hueco. En todo caso se respetará una distancia mínima de 2 m.
- Los muros medianeros al descubierto se construirán del mismo material que la fachada.
- Las hileras o agrupaciones no podrán imponer condiciones de medianeras a las parcelas colindantes exteriores a su ámbito, debiendo respetar la separación a linderos laterales. El espacio del retranqueo lateral sólo podrá ocuparse con edificación cuando exista autorización expresa de los propietarios de parcelas colindantes, que se considerará otorgada cuando quede anotada en el Registro de la Propiedad.

#### Otras condiciones

- Grado 2: - El desarrollo de viviendas en hilera o pareadas requerirá siempre un proyecto unitario.  
Los espacios libres mancomunados se destinarán a jardines y usos deportivos, quedando prohibido el aparcamiento sobre rasante.

### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Residencial.
2. Usos compatibles:
  - Grado 1: . Comercial en planta baja.
    - . Oficinas en planta baja y pisos si cuenta con acceso independiente.
    - . Deportivo en planta baja o edificio de uso exclusivo.
    - . Dotacional en planta baja.
    - . Garaje-aparcamiento.
    - . Despacho profesional del titular de la vivienda y vinculado a ella.
  - Grado 2: . Despacho profesional del titular de la vivienda y vinculado a ella.
    - . Instalaciones deportivas, en situación de edificio exclusivo y en parcela mancomunada.
    - . Dotacional en situación de edificio exclusivo, con autorización notarial de los colindantes.
    - . Garaje-aparcamiento.

### **SUBZONA b: Centralidad**

#### Ámbito de aplicación

1. Pertenecen a esta subzona los terrenos indicados en los planos.
2. Las áreas de centralidad son espacios complejos en los que se compatibilizan los usos residenciales con los comerciales y dotacionales.

#### Todas las condiciones

Las manzanas pertenecientes a esta subzona se ordenarán por medio de un Estudio de Detalle en el que quedarán fijadas las parcelas residenciales y las que se destinen a comercial, dotacional u oficinas.

Las condiciones de aplicación serán: la de la **subzona a** para el primer caso y la de la **subzona c** para el segundo.

### **SUBZONA c : Comercial**

#### Condiciones de parcela

1. La parcela mínima es la existente prohibiéndose las parcelaciones.

#### Condiciones de edificabilidad

Sobre cada parcela se podrá construir como máximo 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre rasante.

#### Condiciones de volumen

1. La ocupación máxima será del 70%, manteniendo un retranqueo de H/2, con un mínimo de 3 m., a parcelas colindantes de uso residencial.
2. Se podrán levantar 3 plantas (once metros a cornisa).

#### Otras condiciones

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, en el interior de la parcela.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Comercial.
2. Usos compatibles:
  - . Oficinas.
  - . Sanitario.
  - . Deportivo.
  - . Dotacional.
  - . Garaje-aparcamiento.

### **Artículo 142. Zona 8: Ampliación de Casco.**

#### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta zona los terrenos ordenados por el Plan Parcial Ampliación de Casco del anterior P.G.O.U.
2. La tipología es mayoritaria de vivienda unifamiliar con una parcela de vivienda colectiva y otras de uso comercial.

#### Condiciones de las subzonas

1. Se establecen dos subzonas; una que incluye las parcelas de uso residencial, y la otra las parcelas que se destinan al uso comercial.

#### **SUBZONA a : Residencial.**

La ordenanza contempla 2 grados, en función de la distinta tipología edificatoria, que no podrán coexistir en una misma manzana, salvo que se autorice mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

Grado 1: Áreas de vivienda colectiva. (Parcela b).

Grado 2: Áreas de vivienda unifamiliar.



#### Condiciones de parcela

1. Parcela mínima:

Grado 1: La existente.

Grado 2: La fracción de uso privativo de la vivienda unifamiliar tendrá al menos:  
Frente mínimo 6 m.

Superficie mínima 125 m<sup>2</sup>

El fondo de la parcela será de una dimensión tal que nunca supere el cuádruple del frente.

4. Parcelaciones permitidas:

Grado 1: No se permite.

Grado 2: Se permiten las segregaciones y agrupaciones que cumpliendo con las condiciones de parcela mínima,

- . resuelvan el pareamiento de todas las viviendas previstas (en tipología pareada).
- . no pretendan adosamientos a predios colindantes, salvo en el caso de acuerdo reflejado en el Registro de la Propiedad.

#### Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima permitida es la que figura en plano adjunto.

2. Grado 1:

No se contabilizará a efectos de cómputo de edificabilidad los espacios en planta sótano que se destinen a trastero, garaje o cuartos de instalaciones.

Se permite el cierre de terrazas en los edificios existentes si no generan aumento de edificabilidad.

#### Densidad máxima de viviendas

Grado 1: 15 viviendas en planta primera.

Grado 2: Una vivienda por parcela privativa. En las zonas mancomunadas se prohíbe el uso de vivienda.

### Condiciones de volumen

#### Para todos los Grados.-

1. La ocupación máxima permitida sobre rasante, es la que resulte de aplicar retranqueos.  
  
Grado 1: El número máximo de plantas sobre rasante será de 2 (B+1), siendo residencial sólo la 2ª planta.  
  
Grado 2: Como máximo se podrán levantar 2 plantas con una altura máxima de 7 m. a cornisa medidos desde la rasante del terreno en el punto mas desfavorable. La altura máxima de coronación será de 10,5 m., medidos de igual forma.
3. Se permitirá el uso del espacio bajo cubierta siempre que no sea para vivienda independiente, no computando a efectos de edificabilidad, los primeros 35 m.

### Condiciones de posición de la edificación

Grado 1: Sin retranqueo a alineación oficial, teniendo que retranquearse 5 m., a resto de linderos.

Grado 2: La edificación respetará las siguientes separaciones.

A frente	5,00 m.
A linderos laterales	3,00 m. (excepto en el caso de hilera)
A lindero trasero	9,00 m. Pudiéndose reducir a 3 m si es lindero con zona mancomunada.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la edificación colindante sea medianera.
- Cuando exista acuerdo notarial entre propietarios.

Cuando la edificación se adose a un lindero medianero se respetarán las siguientes normas:

- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- Los huecos en fachadas paralelas a la medianería que se adosa, que puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, distarán del lindero medianero una distancia mínima de H/2, siendo H la altura de coronación del paño en que abra el hueco. En todo caso se respetará una distancia mínima de 2 m.
- No se permitirán muros medianeros al descubierto.

- Las hileras o agrupaciones no podrán imponer condiciones de medianeras a las parcelas colindantes exteriores a su ámbito, debiendo respetar la separación a linderos laterales.

#### Otras condiciones

- El desarrollo de viviendas en hilera o pareadas requerirá siempre un proyecto unitario.  
Los espacios libres mancomunados se destinarán a jardines y usos deportivos, quedando prohibido el aparcamiento sobre rasante.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Residencial.

2. Usos compatibles:

Grado 1: Comercial, Oficinas y Dotacional en Planta Baja.

Todos los Grados:

- . Despacho profesional del titular de la vivienda y siempre que esté vinculado a esta.
- . Instalaciones deportivas, en situación de edificio exclusivo y en parcela mancomunada.
- . Dotacional en situación de edificio exclusivo con autorización notarial de los colindantes.
- . Garaje-aparcamiento.

#### **SUBZONA b : Comercial**

##### Ámbito de aplicación

1. Pertenecen a esta subzona los terrenos indicados en los planos.
2. Se trata de edificios de tipología y diseño libre, destinados al uso comercial que ya están construidos.

##### Condiciones de posición de la edificación

Son libres, siempre que se respeten H/2, no siendo inferior a 3 m. de retranqueo mínimo a las áreas residenciales colindantes.

##### Condiciones de parcela

La parcela mínima es la existente prohibiéndose las parcelaciones.

#### Condiciones de edificabilidad

Sobre cada parcela se podrá construir como máximo la edificabilidad ya consumida por lo que se prohíben las ampliaciones.

#### Condiciones de volumen

1. La ocupación máxima será la resultante de mantener H/2 con un mínimo de 3 m. de retranqueo a parcelas colindantes de uso residencial.
2. Se podrán levantar 2 plantas (siete metros a cornisa y diez y medio a coronación).

#### Otras condiciones

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, en el interior de la parcela.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Comercial.
2. Usos compatibles:
  - . Oficinas con un máximo del 25%.
  - . Almacén vinculado al uso comercial con un máximo del 50%.
  - . Sanitario.
  - . Deportivo.
  - . Dotacional.
  - . Garaje-aparcamiento.
3. Parcela a: Será destinada a equipamiento.

#### **Artículo 143. Zona 9: Los Montecillos.**

##### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta zona los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Sector 3 del anterior P.G.O.U.
2. La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada o agrupada, con enclaves de vivienda colectiva y algunas parcelas de uso comercial.

##### Condiciones de las subzonas

1. Se establecen dos subzonas; una que incluye las parcelas de uso residencial y la otra las parcelas que se destinan al uso comercial.

## SUBZONA a: Residencial.

### Grados

La ordenanza contempla tres grados, en función de la distinta tipología edificatoria:

- Grado 1: Áreas de vivienda colectiva .
- Grado 2: Áreas de vivienda unifamiliar aislada.
- Grado 3: Áreas de vivienda unifamiliar agrupada.

### Condiciones de parcela

#### 1. Parcela mínima:

Grado 1: La existente.

Grado 2: Frente mínimo 10 m.  
Superficie mínima 400 m<sup>2</sup>  
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 m.  
La proporción entre el lindero frontal y el fondo de parcela no excederá de 1 a 8.

Grado 3: La existente.  
En caso de condominio, la fracción de uso privativo de la vivienda unifamiliar tendrá al menos:  
Frente mínimo 6 m. para vivienda en hilera y 8 m. para viviendas pareadas.  
Superficie mínima 150 m<sup>2</sup>  
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 6 m. (hilera) y 8 m. (pareadas).  
La proporción entre el lindero frontal y el fondo de parcela no excederá de 1 a 8.

#### 2. Parcelaciones permitidas:

Grado 1: Ninguna.

Grados 2 y 3: Se permiten las segregaciones y agrupaciones que cumpliendo con las condiciones de parcela mínima:

- . permitan el pareamiento de todas las viviendas previstas (en tipología pareada).
- . estén fraccionadas de forma que una fracción quede adscrita al uso de vivienda, siendo de dominio y uso privado; mientras que otra fracción sea de uso comunal y propiedad mancomunada.
- . permitan la agrupación para pasar a tipología de vivienda colectiva.

### Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad permitida es la que figura en planos.

. No se contabilizará a efectos de cómputo de edificabilidad los primeros 35 m<sup>2</sup>. de los espacios bajo cubierta, y las plantas sótano que se destinen a trastero, garaje o cuartos de instalaciones.

Grado 1: Se permiten traspasos de edificabilidad entre manzanas sin sobrepasar el total aprobado siendo el máximo permitido cada una de ellas de 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Densidad máxima de viviendas

Grado 1: Según plano adjunto.

Grado 2: Una vivienda por parcela.

Grado 3: Una vivienda por parcela privativa. En las zonas mancomunadas se prohíbe el uso de vivienda.

#### Condiciones de volumen

1. Grado 1: La ocupación de parcela no rebasará el 65% de la parcela edificable.

Grado 2: La ocupación de parcela no rebasará el 50% sobre o bajo rasante de la parcela edificable.

Grado 3: La ocupación máxima permitida será el 50% de la superficie de parcela edificable.

2. Grado 1: El número máximo de plantas será baja más cuatro más ático retranqueado, medidas desde la rasante de calle hasta la cornisa.

Grado 2 y 3: Como máximo se podrán levantar 2 plantas con una altura máxima de 7,5 m. a cornisa medidos desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada de acceso. La altura máxima de coronación será de 10,5 m., medidos de igual forma.

3. Se permitirá el uso del espacio bajo cubierta siempre que no sea para vivienda independiente.

#### Condiciones de posición de la edificación

Grado 1: La edificación respetará las separaciones siguientes:

A alineación a calle 3,00 m.

A zona verde 0,00 m.

A otras parcelas 1,50 m.

En las parcelas 16-C y 31 el retranqueo mínimo a alineación de calle será de 5 mts.

Grado 2: La edificación respetará las siguientes separaciones.

A frente	3,00 m.
A linderos laterales	3,00 m.
A lindero testero	3,00 m.

Los garajes, tendedores y trasteros podrán situarse sobre alineación de calle, no pudiendo ocupar más de 8 m. de frente.

Grado 3: El retranqueo a frente de calle será como mínimo de 3 m.

En pareadas, el retranqueo mínimo a un lateral será de 3 m.

Los garajes, trasteros y tendedores podrán situarse sobre alineación de calle, sujetos a las siguientes condiciones:

- Altura máxima a cornisa 2,80 m.
- Longitud máxima de fachada 4 m. para vivienda en hilera  
4,5 m. para vivienda pareada

Cuando la edificación se adose a una parcela ya edificada, requerirá la autorización del vecino.

La edificación mantendrá una separación mínima a lindero trasero de 3,00 metros.

#### Otras condiciones

Grado 1: Los vuelos máximos permitidos en terrazas son de 1,70 m.  
Se podrá redactar un Estudio de Detalle para modificar la ordenación de volúmenes actual.

Grados 2 y 3: El desarrollo de viviendas en hilera o pareadas requerirá siempre un proyecto unitario.  
Los espacios libres de parcela se destinarán a jardines y aparcamiento.

Grado 3:

- . No podrán formarse hileras de viviendas adosadas cuya longitud de fachada a frente de la calle sea superior a doscientos cincuenta (250) metros.
- . En actuaciones dotadas de zonas libres comunes privadas, la superficie resultante de la diferencia entre el conjunto y la superficie parcelada se escriturarán proindiviso como espacio libre común a las viviendas de la actuación.
- . El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín, áreas de juego, pequeñas instalaciones deportivas y piscinas.
- . No se permite, en los espacios libres comunes, resolver en superficie de la dotación de plazas de aparcamiento.

- . Los espacios libres comunes podrán ser ocupados, bajo rasante, por uso de garaje subterráneo cuya cubierta permita su pavimentado y ajardinamiento. La edificabilidad generada no computará en relación con el aprovechamiento.
- . Los espacios libres comunes, en soluciones que conformen ordenaciones cerradas, deberán contar, al menos, con una conexión con vía pública de ancho igual o superior a dos cincuenta (2,50) metros, con el fin de garantizar accesos de emergencia. Las instalaciones del espacio libre común deberán proyectarse de manera que permitan la maniobrabilidad de aquellos.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Residencial.

2. Usos compatibles:

- Grado 1:
- . Comercial en planta baja y primera.
  - . Oficinas en planta baja y pisos si cuenta con acceso independiente.
  - . Deportivo en planta baja o edificio de uso exclusivo.
  - . Dotacional en planta baja.
  - . Garaje-aparcamiento.

- Grados 2 y 3:
- . Despacho profesional del titular de la vivienda vinculado a esta.
  - . Instalaciones deportivas, en situación de edificio exclusivo y en parcela mancomunada.
  - . Comercial y Oficinas en situación de edificio exclusivo.
  - . Garaje-aparcamiento.
  - . Guardería en parcela independiente siempre que cuente con la autorización notarial de los vecinos colindantes.
  - . Dotacional privado en edificio exclusivo, siempre que cuente con autorización notarial de los colindantes.

#### **SUBZONA b: Comercial**

##### Condiciones de parcela

1. La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

##### Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será la recogida en plano adjunto.

##### Condiciones de volumen

1. La ocupación máxima será del 70% de la superficie neta de la parcela sobre rasante y 100% bajo rasante.



2. Se podrán levantar 4 plantas (catorce metros a cornisa).
3. La edificación se podrá adosar a los linderos con espacios libres y calles, retranqueándose 3 m. de los linderos a otras parcelas.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Comercial.
2. Usos compatibles:
  - . Oficinas.
  - . Sanitario.
  - . Deportivo.
  - . Dotacional.
  - . Garaje-aparcamiento.

#### **Artículo 144. Zona 10: Camino Bajo de Rivas.**

##### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta zona los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Ámbito 2 del anterior P.G.O.U.
2. Las tipologías existentes son; unifamiliar pareada y colectiva en bloque abierto.

##### Condiciones de las subzonas

No se establecen subzonas.

##### Grados

La ordenanza contempla tres grados, en función de la distinta tipología edificatoria:

- Grado 1: Áreas de vivienda unifamiliar pareada.
- Grado 2: Áreas de vivienda colectiva en bloque abierto.
- Grado 3: Áreas de vivienda colectiva en torre.

##### Condiciones de parcela

1. Parcela mínima:
  - Grado 1: Frente mínimo 10 m.  
Superficie mínima 300 m<sup>2</sup>  
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 9 m.
  - Grado 2: Frente mínimo 20 m.  
Superficie mínima 500 m<sup>2</sup>

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 m.

- Grado 3: Frente mínimo 30 m.  
Superficie mínima 900 m<sup>2</sup>  
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 m.

#### Condiciones de edificabilidad

1. Grado 1: La superficie máxima edificable para cada parcela será de 150 m<sup>2</sup>.
- Grados 2 y 3: La superficie máxima edificable por manzana será la recogida en el plana adjunto.  
Se permite el cierre de terrazas en los edificios existentes siempre que no generen aumento de edificabilidad.

#### Condiciones de volumen

1. Grado 1: Se podrá ocupar el espacio resultante de aplicar los retranqueos.
- Grado 2: Se podrá ocupar el 65% de la parcela sobre rasante y el 100% bajo rasante.
- Grado 3: Se podrá ocupar el 45% de la parcela sobre rasante y el 100% bajo rasante.
2. El número máximo de plantas permitido es:
- Grado 1: II plantas – 7 m., medidos en cualquier punto, siendo la altura máxima de coronación 10,5 m.
- Grado 2: IV + AT plantas – 15 m., medidos en cualquier punto, siendo la planta baja porticada, al menos en un 50% de su superficie excepto las parcelas con bajos comerciales.
- Grado 3: IV + AT plantas – 15 m., medidos en cualquier punto.
3. El fondo edificable tendrá que cumplir con:
- Grado 2: No superará los 15 m.
- Grado 3: El sólido capaz se podrá inscribir en un prima de base 30 x 30 m.

#### Condiciones de posición de la edificación

Grado 1: La edificación respetará las separaciones siguientes:

A lindero lateral	3,00 m.
A alineación	5,00 m.
A testero	7,50 m.

En actuaciones de vivienda en hilera, se respetarán las siguientes separaciones mínimas, considerando lindero lateral el correspondiente al extremo final de la agrupación, y testero el lindero entre la parcela privada y la mancomunada.

A lindero lateral	3,00 m.
A alineación	5,00 m.
A testero	4,00 m.

Los garajes podrán situarse sobre alineación de calle, sujetos a las condiciones siguientes:

- . Adosamiento a uno de los linderos laterales con autorización notarial de los colindantes.
- . Longitud máxima de fachada: 50% del frente de parcela y  $\leq 5$  m.
- . I planta – 3,50 m. a coronación.

Grado 2: La edificación respetará las siguientes separaciones.

A alineación	3,00 m.
A linderos	3,00 m.
A otros edificios	10,00 m.

Grado 3: La edificación respetará las siguientes separaciones.

A alineación	5,00 m.
A linderos	5,00 m.
A otros edificios	10,00 m.

Cabrá reducir la separación entre edificios a 7,00 m. en los casos siguientes:

- . Cuando el solape entre las directrices de los edificios sea inferior a 10 m.
- . Cuando sobre al menos una fachada, los huecos pertenezcan a piezas no habitables.
- . Cuando la altura de los cuerpos de edificación sea igual o inferior a dos plantas.
- . Cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

#### Otras condiciones

Grado 1:

- . El desarrollo de viviendas pareadas exigirá proyecto unitario para las dos parcelas medianeras.

- . En actuaciones por manzanas completas se podrá implantar la tipología en hilera, siempre que:
  - No se rebase la superficie edificable y número de viviendas.
  - Se presente proyecto básico unitario.
- . En actuaciones por manzanas completas, las parcelas podrán subdividirse en dos partes, adscribiendo 150 m<sup>2</sup> a parcela privada y el resto mancomunarlo.

#### Grados 2 y 3:

- . En actuaciones por manzanas completas y mediante la redacción de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las tipologías entre los dos grados sin superar el número de viviendas y la edificabilidad.
- . Para cada parcela, el proyecto básico tendrá que ser unitario.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Residencial VPP.

2. Usos compatibles:

Grado 1: . Deportivo.  
. Despacho profesional del titular de la vivienda vinculado a esta.  
. Dotacional.

Grados 2 y 3: . Despacho profesional del titular de la vivienda vinculado a esta.  
. Oficinas y Servicios Empresariales en plantas sótano, baja y primera.  
. Dotacional en planta baja.  
. En las autorizadas:

- Comercial en planta baja.
- Salas de reunión en planta baja.

#### **Artículo 145. Zona 11: Canteras.**

##### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta zona los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Ámbito 3 del anterior P.G.O.U.
2. Las tipologías existentes son; unifamiliar pareada, colectiva en bloque abierto y comercial en bloque abierto.

### Condiciones de las subzonas

Se establecen dos subzonas; una que incluye las parcelas de uso residencial y la otra las que se destinan a Terciario-residencial.

#### **SUBZONA a: Residencial.**

### Grados

La ordenanza contempla tres grados, en función de la distinta tipología edificatoria:

- Grado 1: Áreas de vivienda unifamiliar pareada.
- Grado 2: Áreas de vivienda colectiva en bloque abierto.
- Grado 3: Áreas de vivienda colectiva en torre.

### Condiciones de parcela

#### 1. Parcela mínima:

- Grado 1: Frente mínimo 10 m.  
Superficie mínima 300 m<sup>2</sup>  
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 9 m.
- Grado 2: Frente mínimo 20 m.  
Superficie mínima 500 m<sup>2</sup>  
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 m.
- Grado 3: Frente mínimo 30 m.  
Superficie mínima 900 m<sup>2</sup>  
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 m.

### Condiciones de edificabilidad

- 1. Grado 1: La superficie máxima edificable para cada parcela será de 150 m<sup>2</sup>.
- Grados 2 y 3: La superficie máxima edificable por manzana será la recogida en el plano adjunto.  
Se permite el cierre de terrazas en los edificios existentes siempre que no generen aumento de edificabilidad.

### Condiciones de volumen

- 1. Grado 1: Se podrá ocupar el espacio resultante de aplicar los retranqueos.
- Grado 2: Se podrá ocupar el 65% de la parcela sobre rasante y el 100% bajo rasante.

Grado 3: Se podrá ocupar el 45% de la parcela sobre rasante y el 100% bajo rasante.

2. El número máximo de plantas permitido es:

Grado 1: II plantas – 7 m., medidos en cualquier punto, siendo la altura máxima de coronación 10,5 m.

Grado 2: IV + AT plantas – 15 m., medidos en cualquier punto, siendo la planta baja porticada, al menos en un 50% de su superficie excepto las parcelas con bajos comerciales.

Grado 3: IV + AT plantas – 15 m., medidos en cualquier punto.

3. El fondo edificable tendrá que cumplir con:

Grado 2: No superará los 15 m.

Grado 3: El sólido capaz se podrá inscribir en un prima de base 30 x 30 m.

#### Condiciones de posición de la edificación

Grado 1: La edificación respetará las separaciones siguientes:

A lindero lateral	3,00 m.
A alineación	5,00 m.
A testero	7,50 m.

En actuaciones de vivienda en hilera, se respetarán las siguientes separaciones mínimas, considerando lindero lateral el correspondiente al extremo final de la agrupación, y testero el lindero entre la parcela privada y la mancomunada.

A lindero lateral	3,00 m.
A alineación	5,00 m.
A testero	4,00 m.

Los garajes podrán situarse sobre alineación de calle, sujetos a las condiciones siguientes:

- . Adosamiento a uno de los linderos laterales.
- . Longitud máxima de fachada: 50% del frente de parcela y  $\leq 5$  m.
- . I planta – 3,50 m. a coronación.

Grado 2: La edificación respetará las siguientes separaciones.

A alineación	3,00 m.
A linderos	3,00 m.

A otros edificios                      10,00 m.

Grado 3: La edificación respetará las siguientes separaciones.

A alineación                      5,00 m.  
A linderos                              5,00 m.  
A otros edificios                      10,00 m.

Cabrá reducir la separación entre edificios a 7,00 m. en los casos siguientes:

- . Cuando el solape entre las directrices de los edificios sea inferior a 10 m.
- . Cuando sobre al menos una fachada, los huecos pertenezcan a piezas no habitables.
- . Cuando la altura de los cuerpos de edificación sea igual o inferior a dos plantas.
- . Cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

#### Otras condiciones

Grado 1:

- . El desarrollo de viviendas pareadas exigirá proyecto unitario para las dos parcelas medianeras.
- . En actuaciones por manzanas completas se podrá implantar la tipología en hilera, siempre que:
  - No se rebase la superficie edificable y número de viviendas.
  - Se presente proyecto básico unitario.
- . En actuaciones por manzanas completas, las parcelas podrán subdividirse en dos partes, adscribiendo 150 m<sup>2</sup> a parcela privada y el resto mancomunarlo.

Grados 2 y 3:

- . En actuaciones por manzanas completas y mediante la redacción de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las tipologías entre los dos grados sin superar el número de viviendas y la edificabilidad.
- . Para cada parcela, el proyecto básico tendrá que ser unitario.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Residencial VPP.
2. Usos compatibles:

Grado 1: . Deportivo.

- . Despacho profesional del titular de la vivienda vinculado a esta.
  - . Dotacional.
- Grados 2 y 3: . Despacho profesional del titular de la vivienda vinculado a esta.
- . Oficinas y Servicios Empresariales en plantas sótano, baja y primera.
  - . Dotacional en planta baja.
  - . En las autorizadas:
    - Comercial en planta baja.
    - Salas de reunión en planta baja.

### **SUBZONA b: Comercial**

#### Condiciones de parcela

La parcela mínima cumplirá con las condiciones siguientes:

Superficie mínima:	3.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	55 m.

La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 55 m.

#### Condiciones de edificabilidad

La superficie máxima edificable por manzana será la recogida en el cuadro de superficies.

#### Condiciones de volumen

1. La ocupación máxima sobre rasante será del 60% de la superficie de la parcela, y el 100% bajo rasante.
2. La altura máxima permitida es de IV + AT plantas – 15 m.
3. El fondo edificable máximo permitido será de 15 m. y la dimensión mínima del patio de manzana 25 m.

#### Condiciones de posición de la edificación

1. La edificación respetará las separaciones siguientes:

A alineación	3,00 m.
A linderos	3,00 m.
A otros edificios	10,00 m.
2. Cabrá reducir la separación entre edificios a 7,00 m. en los casos siguientes:
  - . Cuando el solape entre las directrices de los edificios sea inferior a 10 m.
  - . Cuando sobre al menos una fachada, los huecos pertenezcan a piezas no habitables.



- . Cuando la altura de los cuerpos de edificación sea igual o inferior a dos plantas.
- . Cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

#### Otras condiciones

1. Los frentes de fachada no podrán superar los 100 m.
2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Comercial.
2. Usos compatibles:
  - . Oficinas.
  - . Dotacional.
  - . Garaje-aparcamiento.
3. Los usos compatibles no podrán superar el 25% de la superficie construida.

#### **Artículo 146. Zona 12: Mirador-Norte.**

##### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta zona los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Sector 4 del anterior P.G.O.U.
3. La tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada o agrupada, con enclaves aislados de vivienda colectiva y algunas parcelas de uso comercial.
4. Las condiciones que se aplicarán en esta zona son las aprobadas en el correspondiente Plan Parcial.

#### **Artículo 147. Zona 13: Área mixta de la Partija.**

##### Ámbito de aplicación

Pertenecen a esta ordenanza los terrenos en contacto con el ferrocarril y el viario de acceso a La Partija, que el Plan destina a usos residenciales, comerciales y deportivos.

Serán de aplicación las prescripciones contenidas en el Estudio de Detalle aprobado en Marzo de 2000.

### Condiciones de las subzonas

Se establecen dos subzonas; una incluye las parcelas de uso residencial y tipología colectiva en manzana cerrada y la otra las parcelas destinadas a equipamientos.

**SUBZONA a:** Residencial Colectivo.

### Condiciones de parcela

1. Parcela mínima:  
La zonificada
2. Parcelaciones permitidas:  
Ninguna

### Condiciones de edificabilidad

1. Se podrán edificar 8.333 m<sup>2</sup>. por parcela, como máximo, sobre rasante, sin superar los 25.000 m<sup>2</sup>.
2. Se permite el cierre de terrazas en los edificios existentes siempre que no generen aumento de edificabilidad.

### Densidad máxima de viviendas

Se podrán construir 75 viviendas por parcela, sin superar las 225.

### Condiciones de volumen

1. La ocupación máxima permitida es la que resulta de aplicar retranqueos.
2. El número máximo de plantas sobre rasante será de cinco (PB+IV – 15m.).

### Condiciones de posición de la edificación

La edificación respetará las siguientes separaciones.

A viales y espacios públicos	3,00 m.
A linderos con otras parcelas	5,00 m.
Entre divisiones interiores de parcela	5,00 m.

### Otras condiciones

Las plantas bajas serán diáfanas, pudiéndose usarse para servicios no lucrativos de la Comunidad de propietarios.

### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Residencial.
2. Usos compatibles:
  - . Oficinas en plantas de pisos si cuenta con acceso independiente.
  - . Deportivo zona mancomunada.
  - . Garaje-aparcamiento.

### **SUBZONA b:** Equipamientos

#### Ámbito de aplicación

Pertencen a esta subzona las dos parcelas que incluye el Estudio de Detalle con destino a Equipamiento Social una, y Religioso la otra.

La destinada a uso Social se ha cedido a ASPADIR, asociación sin ánimo de lucro, y la de uso Religioso también se ha cedido a la Iglesia Católica.

#### Todas las condiciones

Las condiciones de aplicación serán las de la Ordenanza 20: Equipamientos.

### **Artículo 148. Zona 14: Polígono de Santa Ana.**

#### Ámbito

El ámbito de la ordenanza abarca el polígono industrial de Santa Ana, y el suelo situado entre el mismo y la autovía de Valencia.

#### Grados

1. La ordenanza contempla tres grados, en función de la intensidad de uso del suelo:
  - Grado 1: Industria nido, sobre parcelas de 250 a 500 m<sup>2</sup> de superficie neta.
  - Grado 2: Industria ligera, sobre parcelas de 501 a 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Grado 3: Industria general, sobre parcelas de más de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. La agrupación de parcelas que tenga por resultado una superficie neta mayor que el límite establecido para el grado en que se encuentre, implicará el cambio de grado de la parcela resultante. En el caso de volver a segregar deberá volver a cumplir las condiciones del grado inicial.
3. En grado 1, no se permitirá agrupar más de dos parcelas.

4. Prevalecerá el plano de zonificación del Plan Parcial sobre la superficie real.

Condiciones comunes a todos los grados.

1. Parcela mínima: la menor superficie asignada a cada grado sin que pueda ser menor de 250 m<sup>2</sup>.
2. Condiciones de acceso:
  - Los vados de entrada a parcelas no tendrán una anchura mayor de 5 metros, salvo los casos excepcionales que de forma justificada el Ayuntamiento autorice.
  - Sólo se permitirá un vado salvo causa justificada.
  - Cuando sea preciso construir rampas para acceso de vehículos a la instalación, la pendiente no rebasará el 18%, con 5 m. de desembarco de 4% de pendiente ó 12% en toda la rampa.
3. Plantas bajo rasante:
  - Se prohíbe la construcción de sótanos o semisótanos, dedicados a usos distintos del aparcamiento al servicio del edificio, salvo que sean imprescindibles en función del proceso industrial que albergue la instalación, y no acojan puestos de trabajo fijos.
4. Separación entre edificios:
  - Los edificios situados en el interior de la misma parcela separarán sus planos de fachada un mínimo de 6,00 metros.
5. Superficie ocupada:
  - En el cómputo de la superficie ocupada se incluyen los elementos propios del proceso industrial, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, etc., que se autoriza a colocarlos en la zona de retranqueo posterior, pudiendo protegerlos con elementos ligeros; sin que esta ocupación pueda superar el 30% de la zona de retranqueo, separándose de la Valla medianera.
6. Publicidad:
  - Se permite la instalación de postes publicitarios tipo "TOTEM", con una ocupación máxima de 0,5 x 0,5 m. sin elementos volados, en la zona de retranqueo delantero.

Condiciones específicas del Grado 1

1. Separación a linderos:

Lindero frontal	7 m.
Testero	3 m.
Linderos laterales	5 m.

Se admite la tipología de industria en hilera o entre medianerías siempre que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que exista acuerdo entre propietarios debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- b) Que sea una solución con proyecto unitario.

La separación a lindero frontal y testero se aplicará siempre.

La longitud de las hileras de naves no superará los 120 m. La edificación de las parcelas de borde respetará un retranqueo de 3,00 m. al lindero lateral.

- |    |                             |   |
|----|-----------------------------|---|
| 2. | Ocupación máxima de parcela | 80%   |
| 3. | Edificabilidad máxima       | 0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta |
| 4. | Altura de la edificación    | 7 m. a cornisa - 2 plantas.                           |

#### Condiciones específicas del Grado 2

- |    |                        |      |
|----|------------------------|------|
| 1. | Separación a linderos: |      |
|    | A lindero frontal      | 7 m. |
|    | A testero              | 3 m. |
|    | A linderos laterales   | 5 m. |

Se admite la tipología de naves pareadas, cuando se dé alguna de las circunstancias establecidas para el Grado 1. La industria pareada respetará una separación mínima de 5,00 m. al lindero libre, manteniendo los retranqueos a frente y testero.

- |    |                             |  |
|----|-----------------------------|--|
| 2. | Ocupación máxima de parcela | 70%  |
| 3. | Edificabilidad máxima       | 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta |
| 4. | Altura de la edificación    | 7 m. a cornisa - 2 plantas.                            |

#### Condiciones específicas del Grado 3

- |    |                             |  |
|----|-----------------------------|--|
| 1. | Separación a linderos:      |  |
|    | A lindero frontal           | 10 m.  |
|    | A testero                   | 5 m.   |
|    | A linderos laterales        | 5 m.   |
| 2. | Ocupación máxima de parcela | 55%  |
| 3. | Edificabilidad              | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta |
| 4. | Altura de la edificación    | 9 m. a cornisa – 3 plantas.                            |

### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Industrial.
2. Usos compatibles:
  - . Vivienda, vinculada a la guarda de la instalación, con una limitación de 1 vivienda por parcela. La superficie edificada de la vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.
  - . Terciario-Hostelero, siempre que se cumpla con una dotación mínima de aparcamiento, dentro de la parcela privada, de 1 plaza/25 m<sup>2</sup> construidos.
  - . Terciario o Dotacional vinculados a la actividad principal.
  - . Dotacional en edificio de uso exclusivo excepto: asociativo, religioso, espectáculos, salas de reunión y centros integrados.
  - . Garaje-Aparcamiento.

### **Artículo 149. Zona 15: Industria Urbana.**

#### Ámbito

Pertenecen a esta ordenanza los suelos industriales en contacto con el casco antiguo.

Grados: Se establecen dos grados

#### Condiciones de parcela

1. Parcela mínima:

Grado 1:	Superficie mínima	1.000 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	20 m.

La forma de parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 m.

Grado 2:	Superficie mínima	250 m <sup>2</sup>
	Superficie max:	500 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	10 m.

La forma de parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 m.

### Condiciones de edificabilidad

Grado 1:	Edificabilidad máxima	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de parcela neta
Grado 2:	Edificabilidad máxima	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de parcela neta.

### Condiciones de volumen

Todos los grados:

1. Ocupación máxima de parcela 70%
2. La altura de la edificación no rebasará las 2 plantas ni los 8,00 m. a cornisa.

### Condiciones de posición de la edificación

Grado 1:

1. La edificación mantendrá los siguientes retranqueos mínimos:

A lindero frontal	10 m.
A testero y linderos laterales	3 m.

Grado 2:

A lindero frontal	7 m.
A testero	3 m.
A linderos laterales	Irán adosadas a medianería excepto en el lindero que cambie la tipología donde se retranqueará 3 m.

### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Industrial.
2. Usos compatibles:
  - . Terciario-Hostelero, siempre que se cumpla con una dotación mínima de aparcamiento, dentro de la parcela privada, de 1 plaza/25 m<sup>2</sup> construidos.
  - . Terciario o Dotacional vinculados a la actividad principal.
  - . Dotacional en edificio de uso exclusivo excepto: asociativo, religioso, espectáculos, salas de reunión y centros integrados.
  - . Garaje-Aparcamiento.

## Artículo 150. Zona 16: Área de Servicios de Santa Ana.

### Ámbito

Pertenecen a esta ordenanza los terrenos en contacto con la autovía de Valencia y el Polígono de Santa Ana, destinados a área de servicios de carretera.

Serán de aplicación las prescripciones contenidas en el Estudio de Detalle y sus modificaciones aprobadas el 21 de marzo de 2001.

### Condiciones de parcela, edificabilidad y usos

Parcelas indivisibles:	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO
	A	3.000 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	estación de servicio
	B	2.283 m <sup>2</sup>	2.283 m <sup>2</sup>	comercial
	C	7.004 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup>	servicios de automóvil
	D	5.761 m <sup>2</sup>	2.494 m <sup>2</sup>	comercial
	E	8.099 m <sup>2</sup>	3.506 m <sup>2</sup>	hostelería
	CT	37 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	centro de transf.
	V	3.816 m <sup>2</sup>		viario

La Parcela correspondiente al OSR.ED-07, se realizará mediante un Estudio de Detalle que desarrollara los parámetros urbanísticos contemplados en las fichas y fijará los restantes.

### Condiciones de volumen

La altura máxima permitida son 3 plantas.

### Condiciones de posición de la edificación

Deberá respetarse una separación mínima de 3,00 m. a todos los linderos.

### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Estación de Servicio.
2. Usos compatibles:
  - . Vivienda, vinculada a guardería de la instalación, en proporción máxima de 1 unidad, cuya superficie edificada no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.
  - . Terciario, vinculadas al uso principal.
  - . Instalaciones deportivas, vinculadas al uso principal.
  - . Dotacional vinculado a la actividad principal.
  - . Dotacional en edificio de uso exclusivo.
  - . Garaje-Aparcamiento.



## Artículo 151. Zona 17: La Deseada.

### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta zona los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Sector 7 del anterior P.G.O.U.
2. La tipología dominante es la Edificación Abierta.

### Condiciones de las subzonas

Se establecen seis subzonas:

- a) Industrial.
- b) Mixta de Actividad.
- c) Ocio-Comercial.
- d) Parque Empresarial.
- e) Hotelero-Comercial.
- f) Comercial.

### **Subzona a): Industrial**

#### Grados

La ordenanza contempla cuatro grados, en función de la diferente tipología edificatoria:

Grado 1:	Industria nido.
Grado 2:	Industria ligera.
Grado 3:	Industria general.
Grado 4:	Industria en minipolígonos.

#### Condiciones de parcela

1. Parcela mínima:

Grado 1 -	250 m <sup>2</sup>
Grado 2 -	501 m <sup>2</sup>
Grado 3 -	1.001 m <sup>2</sup>
Grado 4 -	3.001 m <sup>2</sup>

#### Condiciones de edificabilidad

Grado 1 -	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 2 -	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Grado 3 -	0,43 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 4 -	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### Condiciones de volumen

	Ocupación	Altura máxima
Grado 1 -	80%	7 m.
Grado 2 -	65%	7 m.
Grado 3 -	40%	9 m.
Grado 4 -	45%	9 m.

#### Condiciones de posición de la edificación

La edificación respetará las separaciones siguientes:

Grado 1:	A lindero frontral	3 m.
	A testero	3 m.
	A linderos laterales	3 m. (*)

(\*) Se admiten adosamientos laterales siempre que existan acuerdos entre propietarios debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad. La longitud de las hileras no superará los 120 m. y las parcelas de borde respetarán el retranqueo a lindero lateral.

Grado 2:	A lindero frontral	5 m.
	A testero	3 m.
	A linderos laterales	3 m. (**)

(\*\*) Se admite la tipología pareada con acuerdo inscrito, respetando la separación al lindero lateral libre.

Grado 3:	A lindero frontral	5 m.
	A testero	5 m.
	A linderos laterales	5 m. (**)

Grado 4:	Entre edificios	La altura de los edificios
	A lindero frontal	7 m.

No obstante, será necesario redactar un Estudio de Detalle que ordene toda la parcela, pudiendo disponer servicios comunes a las empresas. Se podrá destinar el 30% de la superficie construida a un edificio destinado a servicios administrativos y oficinas.

#### Otras condiciones

1. Los vados de entrada a las parcelas no tendrán una anchura superior a 5 m., salvo causa justificada.

2. Los sótanos se destinarán a aparcamiento o a usos que no acojan puestos de trabajo fijos.
3. La separación mínima entre edificios será de 6 m. excepto adosamientos.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Industria-Almacén y Talleres.
2. Usos compatibles:
  - . Vivienda, vinculada a la guarda de la instalación, con una limitación de 1 vivienda por parcela. La superficie edificada de la vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.
  - . Terciario-Hostelero, siempre que se cumpla con una dotación mínima de aparcamiento, dentro de la parcela privada, de 1 plaza/25 m<sup>2</sup> construidos.
  - . Terciario o Dotacional vinculados a la actividad principal.
  - . Dotacional en edificio de uso exclusivo excepto: asociativo, religioso, espectáculos, salas de reunión y centros integrados.
  - . Garaje-Aparcamiento.
  - . Recreativo.

#### **Subzona b): Mixta de Actividad**

##### Condiciones de parcela

Frente mínimo: 18 m.  
Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 18 m. de diámetro.

##### Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida es de 0,554 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie neta de parcela, excepto en las parcelas señaladas en planos anejos a las normas.

##### Condiciones de volumen

Ocupación máxima: 60%  
Altura máxima: III plantas – 12 m., excepto en las parcelas señaladas en planos anejos a las normas.

### Condiciones de posición de la edificación

La edificación respetará las separaciones siguientes:

A frente de calle:	7 m.
A resto de linderos:	5 m.

Se permitirá la solución de adosamiento a uno de los linderos laterales cuando exista compromiso notarial entre colindantes.

### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Industria-Almacenamiento y Talleres.
2. Usos compatibles:
  - . Vivienda, vinculada a la guarda de la instalación, con una limitación de 1 vivienda por parcela. La superficie edificada de la vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.
  - . Terciario-Hostelero, siempre que se cumpla con una dotación mínima de aparcamiento, dentro de la parcela privada, de 1 plaza/25 m<sup>2</sup> construidos.
  - . Terciario o Dotacional vinculados a la actividad principal.
  - . Dotacional en edificio de uso exclusivo excepto: asociativo, religioso, espectáculos, salas de reunión y centros integrados.
  - . Garaje-Aparcamiento.
  - . Recreativo.

### **Subzona c): Ocio-Comercial**

#### Condiciones de parcela

Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>

#### Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida es de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Condiciones de volumen

Ocupación máxima: 35%  
Altura máxima: III plantas – 14 m.

### Condiciones de posición de la edificación

La edificación respetará las separaciones siguientes:

A lindero frontal:	10 m.
A resto de linderos:	5 m.

### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Terciario excepto hotelero.
2. Usos compatibles:
  - . Actividades productivas excepto industrial.
  - . Terciario-Hostelero, siempre que se cumpla con una dotación mínima de aparcamiento, dentro de la parcela privada, de 1 plaza/25 m<sup>2</sup> construidos.
  - . Terciario o Dotacional vinculados a la actividad principal.
  - . Dotacional en edificio de uso exclusivo excepto: asociativo, religioso, espectáculos, salas de reunión y centros integrados.
  - . Garaje-Aparcamiento.

### **Subzona d): Parque Empresarial**

#### Condiciones de parcela

Frente mínimo: 30 m.  
Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

#### Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Condiciones de volumen

Ocupación máxima:

. Por la edificación sobre rasante	60%
. Por la edificación bajo rasante	80%
. Por aparcamiento en superficie	50%

Ocupación mínima de superficies ajardinadas 20%

Si la edificación o el aparcamiento en superficie no agotarán sus porcentajes de ocupación, las superficies no ocupadas se destinarán a zonas ajardinadas.

Altura máxima: Según planos de Ordenación.

#### Condiciones de posición de la edificación

La edificación respetará las separaciones siguientes:

A alineación exterior: 10 m.

A resto de linderos: 3 m.

En todo el perímetro de la parcela se mantendrá una banda de ajardinamiento con arbolado.

#### Otras condiciones

1. Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela.
2. La dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela será de 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Oficinas y Servicios empresariales.
2. Usos compatibles:
  - . Recreativo.
  - . Terciario-Hostelero, siempre que se cumpla con una dotación mínima de aparcamiento, dentro de la parcela privada, de 1 plaza/25 m<sup>2</sup> construidos.
  - . Terciario o Dotacional vinculados a la actividad principal.
  - . Dotacional en edificio de uso exclusivo excepto: asociativo, religioso, espectáculos, salas de reunión y centros integrados.
  - . Garaje-Aparcamiento.

#### **Subzona e): Hotelero-Comercial**

##### Condiciones de parcela

Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>

##### Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de 0,626 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Condiciones de volumen

Ocupación máxima:

- . Por la edificación 50%
- . Por aparcamiento en superficie 30%

Ocupación mínima de superficie ajardinada 20%

Las áreas no ocupadas por la edificación y aparcamiento se destinarán a superficie ajardinada.

Altura máxima: V plantas – 20 m.

### Condiciones de posición de la edificación

La separación mínima a cualquier lindero será de 10 m.

### Otras condiciones

Previsión mínima de plazas de aparcamiento:

- 1,5 por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad hotelera.
- 1 por cada 50 m<sup>2</sup> de locales de reunión.
- 1,5 por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad comercial.

### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Terciario excepto oficinas.
2. Usos compatibles:
  - . Deportivos.
  - . Garaje-Aparcamiento.
  - . Dotaciones: cultural y deportivo.

### **Subzona f): Comercial**

#### Condiciones de parcela

Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

#### Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Condiciones de volumen

Ocupación máxima: 70%  
Altura máxima: III plantas – 12 m.

### Condiciones de posición de la edificación

La edificación se alineará a alineaciones exteriores, teniendo que retranquearse 3 m., como mínimo, al resto de linderos.

### Otras condiciones

La dotación mínima de aparcamiento, en el interior de la parcela, será de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Comercial.
2. Usos compatibles: Según P.G.O.U.

## **Artículo 152. Zona 18: Capanegra.**

### Ámbito y tipología

1. Pertenecen a esta zona los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Sector 8 y del P-2 del anterior P.G.O.U.
2. La tipología dominante es la Edificación Abierta.

### Condiciones de las subzonas

Se establecen seis subzonas:

- a) Industrial.
- b) Mixta de Actividad.
- c) Parque Empresarial.

### **Subzona a): Industrial**

### Grados

La ordenanza contempla tres grados, en función de la diferente tipología edificatoria:

- |          |                    |
|----------|--------------------|
| Grado 1: | Industria nido.    |
| Grado 2: | Industria ligera.  |
| Grado 3: | Industria general. |



### Condiciones de parcela

1. Parcela mínima:

Grado 1 -	250 m <sup>2</sup>
Grado 2 -	501 m <sup>2</sup>
Grado 3 -	1.001 m <sup>2</sup>

### Condiciones de edificabilidad

Según lo establecido en el plano adjunto.

### Condiciones de volumen

	Ocupación	Altura máxima
Grado 1 -	80%	7 m.
Grado 2 -	65%	10 m.
Grado 3 -	50%	16 m.
Parcela 3 A-	70%	B + 3 (16 m).

### Condiciones de posición de la edificación

La edificación respetará las separaciones siguientes:

A lindero frontal:	Grado 1	3 m.
(*)	Grado 2	5 m.
	Grado 3	7 m.

- (\*) El retranqueo entre edificios será como mínimo de 3 m., excepto en la situación de proyecto unitario o en los casos de acuerdo entre colindantes, que se permitirán los adosamientos.

No podrá haber hileras de naves en parcelas entre 500 y 2.000 m<sup>2</sup>. superiores a 80 m., salvo en proyecto unitario, acreditando el cumplimiento de la normativa contra incendios.

### Otras condiciones

1. Los vados de entrada a las parcelas no tendrán una anchura superior a 5 m.
2. Los sótanos se destinarán a aparcamiento o a usos que no acojan puestos de trabajo fijos y podrán ocupar el 100% de la parcela bajo rasante.
3. Las alturas máximas podrán superarse con elementos estéticos y/o publicitarios, si así lo aprueba el ayuntamiento.
4. Se admite la construcción de un máximo de dos edificaciones singulares destinadas a oficinas, cuya altura máxima será de PB+III (16 m.).

### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Industria-Almacén y Talleres, y en parcela 3 A oficinas y comercial.
2. Usos compatibles:
  - . Vivienda, vinculada a la guarda de la instalación, con una limitación de 1 vivienda por parcela. La superficie edificada de la vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.
  - . Terciario-Hostelero, siempre que se cumpla con una dotación mínima de aparcamiento, dentro de la parcela privada, de 1 plaza/25 m<sup>2</sup> construidos.
  - . Terciario o Dotacional vinculados a la actividad principal.
  - . Dotacional en edificio de uso exclusivo excepto: asociativo, religioso, espectáculos, salas de reunión y centros integrados.
  - . Garaje-Aparcamiento.
  - . Recreativo.

### **Subzona b): Mixta de Actividad**

#### Definición

Es la zona destinada a edificaciones en bloque abierto que albergarán actividades productivas con usos de oficinas, comercio, hostelería, ocio y espectáculos.

#### Condiciones de parcela

Frente mínimo: 18 m.  
Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 15 m. de diámetro.

#### Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida por parcela es la recogida en el plano adjunto.

#### Condiciones de volumen

Ocupación máxima: 60%  
Altura máxima: 20 m.

Los sótanos se destinarán a aparcamiento o a usos que no acojan puestos de trabajo fijos y podrán ocupar el 100% de la parcela bajo rasante.

Las alturas máximas podrán superarse con elementos estéticos y/o publicitarios, si así lo aprueba el ayuntamiento.

#### Condiciones de posición de la edificación

La edificación respetará las separaciones siguientes:

- A frente de calle: 7 m.
- A resto de linderos: H/2, con un mínimo de 5 m.

Se permitirá la solución de adosamiento cuando exista un proyecto unitario o compromiso notarial entre colindantes.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Terciario.
2. Usos compatibles:
  - . Vivienda, vinculada a la guarda de la instalación, con una limitación de 1 vivienda por parcela. La superficie edificada de la vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.
  - . Dotacional en edificio de uso exclusivo.
  - . Garaje-Aparcamiento.
  - . Recreativo.

#### **Subzona c): Parque Empresarial**

##### Condiciones de parcela

Frente mínimo: 25 m.  
Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>

##### Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima por manzana será la recogida en el plano adjunto.  
Se permite un trasvase de aprovechamiento con el Parque Mixto de Actividad hasta un 15 % del total.

##### Condiciones de volumen

Ocupación máxima:

- . Por la edificación sobre rasante 60%
- . Por la edificación bajo rasante 100%

. Por aparcamiento en superficie	90%
Ocupación mínima de superficies ajardinadas	10%

Si la edificación o el aparcamiento en superficie no agotarán sus porcentajes de ocupación, las superficies no ocupadas se destinarán a zonas ajardinadas.

Número máximo de plantas:	PB+VI+AR para el uso de oficinas, hoteles, apartohoteles y balnearios ( 32 m. máximo).
Altura máxima permitida:	20 m. para el resto de usos.

#### Condiciones de posición de la edificación

La edificación respetará las separaciones siguientes:

A alineación exterior:	10 m. (En restaurantes se autorizan 3 m.)
A resto de linderos:	3 m.

En todo el perímetro de la parcela que dé fachada a viario estructurante se mantendrá una banda de ajardinamiento con ancho mínimo de un metro.

#### Otras condiciones

1. Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela.
2. La dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela será de 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
3. Las alturas máximas podrán superarse con elementos estéticos y/o publicitarios, si así lo aprueba el ayuntamiento.
4. Se admite la construcción de un máximo de dos edificaciones singulares destinadas a oficinas y/o hotel, cuya altura máxima será de 40 plantas.

#### Condiciones de los usos

1. Uso característico: Terciario.
2. Usos compatibles:
  - . Vivienda, vinculada a la guarda de la instalación, con una limitación de 1 vivienda por parcela. La superficie edificada de la vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.
  - . Dotacional en edificio de uso exclusivo.
  - . Garaje-Aparcamiento.
  - . Recreativo.

#### **Subzona VSG03**

- . Excepcionalmente se autorizan dos plantas y un máximo de 10 metros de altura.
  - Ocupación máxima 3.084,40 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad 1.542,00 m<sup>2</sup>

### Artículo 153. Zona 19: Espacios Libres y Zonas Verdes.

#### 1. Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación para todas las áreas calificadas como espacios libres, zonas verdes o parques de uso y titularidad pública, con independencia de su localización en cualquiera de las clases o categoría de suelo del término municipal.

#### 2. Condiciones de volumen.

- . Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Nº de plantas: I
- . Retranqueos mínimos a linderos: 3 m.

#### 3. Condiciones de uso.

Uso característico: Espacios libres, zonas verdes y parques.

Usos compatibles: Kioscos de bebidas, refrescos, etc., equipamientos públicos culturales, deportivos y espectáculos.

### Artículo 154. Zona 20: Equipamientos.

#### Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación para todas las áreas calificadas de Equipamiento, público o privado, de tipología Edificación Abierta, con independencia de su localización en cualquiera de las clases o categorías de suelo del término municipal.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, con carácter previo a la edificación, en el que se fijen las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes que, en su caso, podrá incluir la parcelación del área dotacional, con el fin de adecuar la superficie y ubicación de las parcelas a las necesidades reales de la dotación que se pretenda instalar.

Los equipamientos que se localizasen en solares o terrenos en los que sea de aplicación la tipología de manzana cerrada (entre medianerías), se regirán por las condiciones de su Zona de Ordenanza.

#### Condiciones de volumen

- . Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Nº de plantas: III
- . Retranqueos mínimos a linderos: 3 m.

En cualquier caso deberán respetarse las ordenanzas de la zona en que se sitúe el equipamiento, si impusieran mayores limitaciones. Asimismo deberán cumplirse aquellas condiciones sectoriales que se deriven del uso del equipamiento.

Los equipamientos sobre los que existan derechos de superficie otorgados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan se regirán por las condiciones propias de su otorgamiento.

#### Condiciones de uso

Se establece como uso característico el propio de la actividad del equipamiento, incluyendo como complementarios todos aquellos que sean necesarios para el desarrollo de la actividad principal.

El uso de vivienda sólo se permite para guarda, vigilante o conserje. Estando limitado a una vivienda por instalación.

### **SECCION 5ª. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO.**

#### **Artículo 155. Definiciones.**

1. Se entiende por Patrimonio Cultural de Rivas-Vaciamadrid al conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo de Rivas-Vaciamadrid, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico y Ambiental, el Patrimonio Arqueológico, y el Patrimonio Social y Económico.
2. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el acervo de edificios, construcciones y elementos aisladamente considerados o en conjuntos identificables conformado por:
  - a) Edificios y conjuntos de interés local, autonómico o estatal, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas o ambientales de especial valor relativo.
  - b) Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impidan su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesaria.
  - c) Elementos aislados o en conjunto de carácter menor, tales como jardines, arboledas, árboles, rejas, escudos, puertas, etc., que por sí mismos o por su ubicación relativa en la ciudad, en un edificio, o por su función estética deben conservarse formando parte de la totalidad urbana.
3. Se entiende por Patrimonio Arqueológico el conjunto de bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en el superficie o en el subsuelo del territorio municipal. Forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos con la historia de Rivas-Vaciamadrid y sus orígenes y antecedentes.

4. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social o histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, al menos por motivos simplemente urbanísticos.

#### **Artículo 156. Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural.**

1. Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; aplicándose en todo caso el criterio dominante de que, en los supuestos dudosos serán cultural y socialmente preferibles, y el Ayuntamiento potenciará, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble a los costos económicos de la renovación, demolición o rectificación del mismo.
2. Como principio general de conservación del Patrimonio Arqueológico se establece la obligación de que las obras que supongan remociones de suelo en las zonas arqueológicas cuenten con un control arqueológico previo.
3. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizadas, así como las fiestas, procesiones, mercadillos ambulantes, calles peatonales y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar el pueblo, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad, de manera que su actual equilibrio no se vea alterado por un uso o actividad dominante que acelere la desaparición de las demás actividades.
4. Los edificios a conservar no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según los grados y categoría del edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción.

#### **Artículo 157. Patrimonio a conservar, grados ó categorías de protección.**

Se entiende por patrimonio a conservar aquellos edificios y conjuntos sometidos a una protección individualizada por sus valores objetivos y singulares que estén incluidos en el catálogo que, como documento complementario, figura en este Plan General.

En el Catálogo de bienes protegidos se especifica la situación del inmueble, su tipo y su categoría; ésta determina la forma de actuación en los términos previstos en el cuadro de las páginas siguientes, con excepción de los inmuebles relacionados con la categoría BIC (Bienes de Interés Cultural), cuya regulación y protección se contiene en la legislación sectorial así como en su declaración de BIC (Ley 16/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español).

TIPO	CATEGORIA	DEFINICION	ACTUACION
EDIFICIOS	1º:INTEGRAL	Incluye aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico histórico, artístico o típico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.	CONSERVACION ABSOLUTA: protección tanto del contenedor como del contenido arquitectónico, se mantendrán los usos actuales, permitiéndose su adaptación para equipamientos públicos. Se admitirán únicamente obras de restauración y rehabilitación, manteniendo la estructura y decoración originales; permitiéndose la eliminación de elementos superfluos.
	2º:ESTRUCTURAL	Incluye aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico o ambiental, que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.	PROTECCION DEL CONTENEDOR: se mantienen además niveles de forjado y estructura portante. Posibilidades de reforma interior de tabiquería y mejora de servicios y condiciones higiénicas; se admite el cambio de uso.
	3º:AMBIENTAL	Incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco típico y ambiental que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles decorativos y estéticos que les caracterizan.	CONSERVACION EXTERIOR DE LAS FACHADAS: Se admite sobre ellos determinadas reformas para mejorar las condiciones de habitabilidad, e incluso el aumento de volumen hasta alcanzar las condiciones normales de edificación previstas para la zona de ordenanza en que se sitúen. Se permite también la nueva construcción del contenedor y el cambio de uso, manteniendo el esquema arquitectónico de sus fachadas.



CONJUNTOS	CATEGORIA	DEFINICION	ACTUACION
	<b>1º:ESTRUCTURAL</b>	Conjunto de edificios de valor ambiental, en los que se incluyan construcciones, contiguas o distintas entre sí, que sin tener todas o algunas de las anteriores categorías forman un conjunto ambiental caracterizado por sus formas, colores y ritmos, entre los cuales pueden hallarse edificios de grado 2º ó 3º pero que admite que los restantes edificios o construcciones no catalogados puedan ser renovados, rehabilitados o contruidos con similares elementos o invariantes arquitectónicos y las mismas alturas y formas dominantes que el preexistente o que los contiguos.	CONSERVACION DEL CONJUNTO: debido a la pervivencia de tipologías de interés, el valor de sus componentes a la unidad de la estructura o a su organización. En cada caso, se aplicarán para los edificios que la componen las categorías en función de su estado de conservación y de su interés.
	<b>2º:AMBIENTAL</b>		CONSERVACION DE LAS TIPOLOGIAS cuando el estado del conjunto no permita su conservación total, se podrán realizar aumentos de volumen de acuerdo con las ordenanzas de la subzona en la que se ubiquen y aumento de plantas según las condiciones normales de edificación en las mismas. Se permite la reedificación de todo o parte del conjunto, manteniendo las condiciones estéticas -materiales, ritmo de huecos en fachadas, elementos significativos, rejas, aleros, balcones, etc.- de la edificación original.

#### Artículo 158. Elementos a conservar.

1. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole, cuya antigüedad sea de más de 100 años, no podrán cambiarlos de lugar al realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Organismo Autónomo competente, quedando encomendado el cuidado de estas piezas y monumentos al Ayuntamiento, quién será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Administración Autonómica, cualquier infracción de las normas vigentes sobre la materia; sin perjuicio de que en los casos de urgencia y precaución que estime conveniente, se adopten medidas de seguridad.

2. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser de inmediata aplicación los efectos previstos en caso de concesión de licencia, si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriere, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública, conforme a la legislación sobre el Patrimonio Histórico vigente.
3. Según el artículo 44 de la Ley de 25 de Junio de 1.985 del Patrimonio Histórico Español son bienes de dominio público, los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar.

## SECCION 6ª. DEBERES DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.

### Artículo 159. De los edificios de interés local.

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

### Artículo 160. Obligaciones y ayudas económicas para la conservación.

1. Cuando fuese necesario realizar las obras imprescindibles de consolidación de un edificio protegido y no las emprendiese el propietario a su costa, se podrán costear total o parcialmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con la garantía del edificio a rehabilitar, ejecutarlas subsidiariamente a costa del obligado o incoar el expediente de expropiación por causa de utilidad pública.

2. Las condiciones de las ayudas económicas que podrán adecuarse a las obras de conservación o restauración a que se refiere el número anterior, se concertarán con los interesados, bien mediante líneas especiales de crédito, con garantía hipotecaria, bien mediante subsidio de los intereses derivados de los préstamos, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas adecuadas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesada y el grado de utilidad social de las obras.

#### **Artículo 161. Criterios de conservación y protección.**

1. Las construcciones protegidas en sus tres categorías o grados, deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial de parcela en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamientos o elementos auxiliares que, en su caso, pudieran erigirse según su uso y destino.
2. Se prohíbe toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas, o elementos superpuestos, superfluos y ajenos a los edificios catalogados. Deberán suprimirse, demolerse ó retirar en un plazo de un año desde la aprobación de este Plan. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles y las compañías concesionarias de líneas de teléfono ó de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos elementos.
3. Los edificios protegidos en cualquiera de sus grados, deberán consolidarse, repararse y conservarse en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad e higiene como deber de conservación que les corresponde y realizar las obras de adaptación requeridas, aunque no fuesen definitivas para evitar su degradación o ruina.
4. Los árboles existentes en los predios y vías públicas, serán cuidados y conservados con las labores culturales propias de su especie y no podrán ser talados sin la preceptiva licencia.
5. Las obras de consolidación, restauración, modernización o rehabilitación en edificios protegidos, aún que fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

#### **Artículo 162. Legitimación de la expropiación.**

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

# TITULO V REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION

## TITULO V. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 163. Objeto.**

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

#### **Artículo 164. Participación ciudadana.**

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

#### **Artículo 165. Control del deber de conservación y rehabilitación.**

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

## CAPITULO 2. DEL DEBER DE CONSERVACION Y LAS ORDENES DE EJECUCION

### Artículo 166. Del deber de conservación.

1. Los propietarios conservarán los terrenos, urbanizaciones y edificaciones en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General y legislación urbanística aplicable.
2. Dicho deber de conservación comprende la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones y edificaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, para lo cual deberán realizar las obras necesarias que:
  - a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas ordenanzas.
  - b) O todas aquellas obras de conservación, adaptación y reforma mínimas necesarias para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato público, cuyo coste de reparación (Q) sea igual al 50% del valor actual (V<sub>a</sub>) del inmueble o parte o plantas afectadas, calculado conforme lo establecido en estas Ordenanzas y con la siguiente expresión:
$$Q \text{ (coste reparación)} \leq 50\% \times V_a \text{ (valor actual)}$$
3. Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación o reforma mínimas o necesarias rebasaran estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble; o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general, en edificios catalogados o no, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, según queda desarrollado en el número anterior, y con las demás condiciones que procedan por los fondos públicos empleados.
4. Si (Q) son los costes de reparación totales mínimos necesarios y (Q') el límite del deber de conservación de los particulares se tendrá:
  - Si  $Q > \frac{1}{2} V_a$ , declaración de ruina (artículo 247 L.S.)  
 $Q \geq V_a$ , conservación de particulares,  $Q > Q'$   
 $Q - Q' =$  Conservación con cargo a fondos públicos.
  - Si  $Q \leq \frac{1}{2} V_a$ ,  $Q \leq Q'$ , deber de conservación sin ruina.

#### **Artículo 167. Inspección de edificios.**

1. Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas.  
Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid.
2. Los informes de las entidades de inspección técnica a que se refiere el número anterior deberán estar autorizados por técnico legalmente habilitado para ello.
3. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:
  - a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
  - b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.
4. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación de copia de los mismos en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del periodo quinquenal correspondiente.
5. El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.
6. Los informes técnicos a que se refiere este artículo podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras.

#### **Artículo 168. De las órdenes de ejecución.**

1. El Ayuntamiento deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico-artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones.

El Ayuntamiento estará habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico-artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en esta materia.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:
  - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
  - b) Imposición de las sanciones previstas en la presente Ley.
  - c) Subsidiariamente, la Administración actuante podrá declarar en situación de ejecución por sustitución el inmueble correspondiente, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, para la aplicación del régimen previsto en los artículos 162 y siguientes de la presente Ley.
  - d) Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

## CAPITULO 3. DE LOS SUPUESTOS DE RUINA

### Artículo 169. Situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.
  - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el



tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

2. Corresponderá al Alcalde la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario o propietarios interesados y los demás titulares de derechos afectados.
3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:
  - a) Deberá incluir las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o el edificio.
  - b) En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario o propietarios hayan sido diligentes en el mantenimiento y uso del inmueble.
  - c) Constituirá al propietario o propietarios en la obligación:
    - 1º. De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o un edificio no catalogado, ni protegido, ni sujeto a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
    - 2º. De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en el artículo 162 y siguientes de la presente Ley, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada a tal fin.
4. En lo que pueda afectar al Monumento declarado Bien de Interés Cultural (Exconvento de Rivas del Jarama), se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

De tal forma es necesario contar con el preceptivo y determinante informe de los servicios Técnicos de la Dirección General de Patrimonio Histórico-Artístico, así como que cualquier declaración o incoación de expediente de ruina que afecte a un bien, será causa suficiente de utilidad pública, para iniciar la tramitación de la expropiación forzosa del inmueble afectado.

Así mismo es necesario contar con la preceptiva autorización de la Consejería de las Artes, previo informe del Consejo Regional de Patrimonio Histórico de la C.M., para proceder a la demolición de B.I.C. o incluirlos en el inventario, (incoados o

TITULO VI  
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE  
LOS USOS

declarados), dejando constancia, en todo caso del carácter excepcional de tales situaciones.

#### **Artículo 170. Ruina física inminente.**

1. Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.
2. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.
3. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

### **CAPITULO 4. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACION**

#### **Artículo 171. Naturaleza y alcance del concepto "fuera de ordenación".**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.
2. Estas situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios de planeamiento no serán indemnizables.

#### **Artículo 172. Tolerancia generales para preservación del patrimonio urbano.**

1. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista al expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas
2. Cuando la disconformidad con el plan no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo sometiéndose al presente Plan de Ordenación.

#### **Artículo 173. Obras permitidas y obras prohibidas.**

En los edificios calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

## TITULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

### Artículo 174. Aplicación, ámbito y excepciones.

1. Las presentes Normas Generales tienen carácter supletorio de las Ordenanzas Municipales que puedan regular esta materia. Serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no se aprueben las citadas Ordenanzas ni sean alteradas por un procedimiento modificador igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

Las condiciones Generales de la Edificación y de los Usos, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la normativa aplicable existente con anterioridad hasta que se redacten las Ordenanzas Municipales que las suplan.

2. Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en cada una de las distintas clases de suelo, y de sus áreas de regulación diferencial, son las especificadas en sus normas particulares, y complementariamente las enunciadas en las presentes normas generales, que prevalecerán en caso de conflicto a mayor restricción.
3. Las normas generales de la edificación y de los usos se estructuran en cuatro conceptos reguladores básicos: las condiciones que atañen al volumen de las edificaciones, las que afectan a la higiene y calidad de las mismas, las condiciones estéticas y las que regulan los usos de los edificios y locales.
4. Las ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o completando el presente Plan, se atenderán a las especificaciones de estas Normas, sin contradecirlas ni alterarlas.
5. A efectos de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.
6. En los documentos que ordenan las SUI y que se relacionan en el ANEXO II a), se expresan las determinaciones existentes en el momento de su aprobación que mantienen su vigencia.

## CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y EDIFICACIÓN

### Artículo 175. Tipología de edificación

1. Se consideran las siguientes tipologías de edificación:
  - Manzana cerrada (M.C.): constituida por una poligonal cerrada por todos los lados, salvo pasajes o calles que accedan a su interior. Podrá ser con patio interior accesible a nivel de suelo, o patio interior a nivel de techo de las plantas bajas de las edificaciones a él recayentes, o totalmente macizo salvo los patios de luces y ventilación necesarios, interiores de cada edificio y mancomunados.  
Su ordenación vendrá definida principalmente por los siguientes parámetros: alineación oficial de fachada, fondo máximo edificable, altura máxima y número de plantas.
  - Manzana abierta (M.A.): constituida por una ordenación de edificaciones que delimitan visualmente el espacio por dos lados contiguos o más, dejando un espacio libre interior a nivel del suelo.  
Su ordenación vendrá definida por los parámetros relativos a alineación oficial de calle, alineación oficial de fachadas, altura máxima y número de plantas.
  - Edificación abierta o aislada (E.A.): constituida por unidades de edificación lineales rectas, quebradas o curvas, y con jardines o espacios públicos en torno.  
Su ordenación vendrá definida por los parámetros relativos a alineación oficial exterior o de calle, altura máxima, número de plantas y retranqueos; o índice de ocupación, área de movimiento de la edificación y edificabilidad.
2. Las anteriores tipologías aplicadas a la vivienda unifamiliar dan lugar a los siguientes subtipos:
  - Vivienda unifamiliar adosada o en línea (U.L.): es la que no está obligada a retranquearse de los linderos laterales de la parcela, pudiendo constituir manzanas cerradas, abiertas o edificación abierta.
  - Vivienda unifamiliar aislada (U.A.): la que debe retranquearse de todos los linderos laterales o de uno sólo, pudiendo adosarse dos a dos: unifamiliar pareada (U.P.)

### Artículo 176. Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

#### Artículo 177. Solar.

1. A los efectos de este Plan, tendrán la consideración de solares las parcelas de suelo clasificado como urbano, aptas para la edificación, que reúnan los siguientes requisitos:
  - a) Que estén emplazadas con frente a una vía pública, que tengan un acceso rodado con la calzada pavimentada y encintado de aceras, y dispongan cuando menos de abastecimiento de agua potable, conexión a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
  - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
2. No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún teniendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento posterior, Plan Especial o Estudio de Detalle, porque así lo determine el Plan.
3. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, se estará a lo dispuesto en los Artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, según sean terrenos no incluidos o incluidos en una unidad de ejecución.

#### Artículo 178. Parcela mínima y frente mínimo

1. Parcela mínima es la establecida por el Planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.
2. Cuando en estas Normas, o en Planes Parciales o Especiales, se fijen superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado, para poder edificar, el cumplimiento de tales mínimos.
3. Las parcelas determinadas como mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
4. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones del suelo urbano, cuyos frentes en las alineaciones exteriores de parcela resultasen menores de las consignadas en las Normas Particulares de cada zona.
5. Los solares, actualmente escriturados, con dimensiones menores de las anteriores, pero mayores de 5 m. de frente y 50 m<sup>2</sup> de superficie, se consentirá sean edificables separadamente si no hubiera posibilidad de agregación, bien por las circunstancias derivadas de su emplazamiento, de las tipologías o estado de las edificaciones circundantes o de otros condicionantes que, en cualquier caso, deberán ser debidamente justificados. Los solares menores del mínimo precedente serán necesariamente reparcelables o agregables, excepto en la zona del Centro Antiguo del suelo urbano donde serán todos edificables.

6. La agrupación de parcelas que tenga por resultado una superficie neta mayor que el límite establecido para el grado en que se encuentre, implicará el cambio de grado de la parcela resultante. En el caso de volver a segregar, deberá volver a cumplir las condiciones del grado inicial.

#### **Artículo 179. Parcela no edificable.**

Son parcelas no edificables aquéllas que por sus características superficiales, de forma o a causa de razones derivadas de la edificación de su entorno carecen de posibilidad de ser edificadas cumpliendo las condiciones de las normas generales y de las específicas que regulen la construcción en su zona correspondiente.

El carácter de inedificabilidad deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 180. Alineaciones y rasantes.**

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

Se diferencian los siguientes tipos de alineaciones:

- a) **Alineación oficial exterior o de calle:**  
Es la que fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.
- b) **Alineación oficial interior:**  
Es la que señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.
- c) **Alineación oficial de fachada:**  
Es la que marca el límite a partir del cual se levanta la edificación. Será o no coincidente con las alineaciones exteriores o interiores, en función de las condiciones de retranqueos, o fondos de edificación impuestos.

Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de la planta primera, etc., y tanto al interior como al exterior de la edificación.

La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados a calle o espacio interior de manzana.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación,

pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

2. Rasante oficial:

Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Será la marcada en el Plan, en los Estudios de Detalle, Proyecto de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales.

El perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad se denomina rasante actual, y puede ser coincidente o no con la rasante oficial.

3. Parcela edificable:

Es la definida por las alineaciones oficiales.

4. Finca fuera de alineación:

Es aquélla en que la alineación oficial corta la superficie de la finca.

5. Retranqueo y chaflán.

Se define como retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación oficial exterior.

A estos efectos no computarán las casetas para guarderías o conserjerías del edificio.

En las esquinas en que se señale, el chaflán será de 3 m. como mínimo, medidos en la perpendicular a la bisectriz del ángulo de las alineaciones.

6. Rasante Teórica.

Es la altura menor en cada punto, de las teóricas superficies regladas que puedan formarse el unir equiproporcionalmente y por líneas rectas a linderos opuestos de la parcela.

En caso de modificación de la rasante teórica, las solución será resuelta mediante elementos estructurales.

**Artículo 181. Superficie ocupada.**

Es la comprendida dentro de los límites de la alineación de fachada, es decir, la definida por la envolvente de la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante (se excluyen los aleros con vuelo menor de 70 cm. que se sitúen a partir de la 2ª planta).

Cuando las condiciones de la ordenación lo exijan podrán establecerse diferenciaciones en la regulación de la superficie ocupada sobre y bajo rasante.



En todo caso la superficie destinada a dotación de aparcamiento bajo rasante en edificios colectivos podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre que sea compatible con los porcentajes de ajardinamiento de los espacios libres y con la normativa específica de bomberos.

#### **Artículo 182. Índice de ocupación.**

Es el porcentaje máximo de ocupación en planta medido sobre el solar. Expresa la relación entre la superficie máxima que el edificio puede ocupar en planta baja y planta de pisos, superior a la baja, en aplicación de todos los parámetros fijados por las Ordenanzas dividido por la superficie edificable privada de la parcela, multiplicado por 100, contando todos los cuerpos cubiertos, cerrados o no, incluso edificaciones complementarias.

Podrán establecerse, asimismo, índices de ocupación para la superficie construida bajo rasante.

#### **Artículo 183. Superficie edificada.**

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada.

A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados computarán como el 100 % de la superficie forjada y cubierta cuanto tengan los 3 lados cerrados, computando solo el 50% en el resto de los casos. Todo ello para vuelos superiores a 70 cm. y altura de más de 1,20 m.

En planta baja, no computarán en sus primeros 6 m<sup>2</sup> útiles por local, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio de las viviendas del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinaria de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyan a mejorar el confort y habitabilidad del edificio (comedores, lavanderías, etc, comunitarios en edificios singulares de viviendas).

De igual forma no computarán los mínimos exigidos por la Comunidad de Madrid u otros organismos públicos para dar servicio a las instalaciones que contribuyan a mejorar el confort del edificio (Piscinas, etc).

Los porches y pérgolas con tres de sus caras cerradas computarán al 100%, haciéndolo al 50% el resto.

Los porches con uso de tendedero cerrados por tres lados, computarán al 50% en sus primeros 3 m<sup>2</sup>.

Quedan excluidos de ser computadas como superficie edificada por planta, las zonas o cuantías que a continuación se enumeran:

- a) Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio en viviendas colectivas.

- b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:
1. En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
  2. En planta baja:  
  
En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquier que sea su tipología con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles.
  3. En planta de pisos: hasta el 20% de la edificación máxima destinada a este uso, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas.
- c) Los patios interiores y agujeros en los forjados, de 1 m<sup>2</sup> de superficie, así como huecos de ascensores.
- d) Las construcciones siguientes:
1. Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y maquinaria no cubierta.
  2. En vivienda unifamiliar los primeros 5 m<sup>2</sup> de las casetas, cobertizos e invernaderos independientes de la vivienda. Salvo que existan ya (independientes o adosados).
  3. Los trasteros en planta baja hasta un máximo de 8 m<sup>2</sup> útiles, incluidas las zonas comunes, si se sitúan en cualquier crujía a excepción de aquella coincidente con la alineación exterior.
  4. En edificios de vivienda colectiva las construcciones deportivas sobre cubierta, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a 30º desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.
  5. Por encima de la última planta permitida, los torreones, cuando sean permitidos en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo de Plan General, o en las condiciones reguladas u otras que, justificadamente, podrán derivarse por razones de composición.
  6. Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de comunicación, con la alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.
  7. Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios.
- e) Los locales destinados a albergar centros de transformación.

- f) En vivienda colectiva:
- Las terrazas , porches, y pergolas que no estén cerradas por tres de sus caras.
  - El tendedero en caso de estar incorporado a la vivienda, siempre que cuente con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, su superficie no computara si es igual o menor a (4) metros .
- g) Un local comunitario por edificio para reuniones de vecinos de un máximo de un 1,5% de la superficie edificada computable y con acceso desde el portal del inmueble.

La titularidad de dicho local deberá quedar vinculado a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al registro de la propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

En caso que en el solar o parcela se puedan construir varios edificios, la superficie resultante de aplicar el porcentaje anterior se podrá concentrar en uno o varios portales, siempre dentro de los edificios y nunca como edificio exento.

- h) Las plantas bajo rasante.
- i) **Centros comerciales y de Ocio:** Son espacios complementarios, que no serán tenidos en cuenta para determinar la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. Tales espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del Centro, estando generalmente separados y diferenciados de éstos por cerramientos de diversos materiales y tipología.

La superficie construida de los mismos no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificación máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y en entreplantas.

En cualquier caso, a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida en Centros Comerciales y/o de Ocio:

- a) Computarán las superficies construida que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.
- b) No computarán las superficies construida que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.
- c) No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del Centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

En ningún caso serán considerados espacios complementarios, y por lo tanto computaran a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida las superficies construidas que cumpliendo similares funciones de paso, estancia o servicio para el público, no

constituyan zonas comunes a los locales del Centro, perteneciendo exclusivamente al ámbito privado de un determinado local o en su caso, de un determinado Centro completo de un único titular, donde la actividad lucrativa, comercial o de ocio, se pueda desarrollar de forma integrada con los espacios de circulación y servicios públicos.

#### **Artículo 184. Superficie edificada total.**

Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación, incluido el espacio bajo el plano inclinado de la cubierta, cuando se habilite su uso, menos los primeros 35 m<sup>2</sup> de dicho espacio en las viviendas unifamiliares

En las viviendas colectivas no computarán los mismos 35 m<sup>2</sup> de dicho espacio bajo cubierta asociados a las viviendas del piso inferior de la cual deberán formar parte.

Podrá regularse diferenciadamente la superficie edificada total sobre rasante y la superficie edificada total bajo rasante.

#### **Artículo 185. Superficie libre.**

Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

#### **Artículo 186. Fondo edificable.**

1. Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define la alineación oficial interior. Puede referirse a toda la altura de la edificación o a determinadas plantas.
2. El fondo máximo edificable se señala y acota en los planos de alineaciones en todos aquellos casos excepcionales con relación a lo señalado en las Normas particulares de cada Zona de Ordenanza.
3. Las cotas indicadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, excepto cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario o acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo y éste sobre el fondo máximo establecido para cada zona.

#### **Artículo 187. Separación entre edificaciones.**

Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:

- a) En el interior de una misma parcela.
- b) En parcelas colindantes.
- c) En parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

La medición se efectuará perpendicularmente a las líneas de fachada, en el punto en que dicha línea se encuentre más cercana a la línea de fachada de la edificación respecto a la cual se efectúa la medición.

En el supuesto de que deba medirse la separación entre la línea de edificación de un edificio y la intersección de dos líneas de edificación de otro, la medida se tomará en la perpendicular desde la esquina del segundo a la línea de edificación del primero, si ese es el punto más próximo.

#### Artículo 188. Medición de la altura y del número de plantas.

1. La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m. Si sobrepasa esta longitud, se medirá a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada 20 m.  
En edificación aislada podrá sustituirse la rasante oficial de acera por la rasante Teórica.
2. En el número total de plantas se incluirán las entreplantas, no así los sótanos y los semisótanos. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportes en toda su profundidad.

#### Artículo 189. Altura máxima reguladora y número máximo de plantas.

1. Se establecen dos conceptos reguladores de la altura de la edificación, altura máxima reguladora y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambos a la vez como máximos admisibles.
2. La altura máxima reguladora, según el número de plantas que se establezca, será la siguiente:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA (en m)
Una (baja).....	4,00
Dos (baja más una).....	7,00
Tres (baja más dos).....	10,00
Cuatro (baja mas tres).....	13,00
Cinco (baja más cuatro).....	16,00
Seis (baja más cinco).....	19,00
Siete (baja más seis).....	22,00

3. Por encima de estas alturas máximas sólo se podrán elevar los remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos, maquinaria no cubierta y otras instalaciones que no podrán sobrepasar los 3,75 m. sobre la altura de cornisa.

Además de las anteriores, podrán sobrepasar la altura de cornisa los antepechos, barandillas, remates ornamentales que no rebasen en más de 1,50 m. la altura de cornisa.

4. La pendiente máxima de todos los faldones de la cubierta de los edificios será de 30°. La altura máxima de la cumbrera de cubierta será de 3,75 m., medidos a partir de la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del último forjado (línea de cornisa).
5. Para edificaciones exclusivas de usos no residenciales, las alturas máximas se regularán por la zona de Ordenanza en que se ubiquen, con la limitación de la altura máxima de la zona por aplicación del cuadro del párrafo 2 anterior, salvo que se regule específicamente en la correspondiente ordenanza particular o Ficha de Zona.
6. En viviendas unifamiliares como máximo se podrán levantar 2 plantas con una altura máxima de 7,5 mts. a cornisa y la altura máxima de coronación será de 11 mts.

#### **Artículo 190. Planta de cubierta.**

1. Podrá habilitarse el espacio bajo el plano inclinado de la cubierta, pudiendo destinarse a los siguientes usos:
  - a. En edificios de uso residencial:
    - . trasteros.
    - . elementos comunes de la edificación.
    - . viviendas cuando se cumpla con la altura libre mínima y con el resto de condiciones de habitabilidad. Siempre que este espacio esté vinculado a la vivienda de última planta.
  - b. En edificios de uso distinto del residencial:
    - . elementos comunes de la edificación.
    - . estancias vivideras, cuando se cumpla la altura libre interior mínima y el resto de las condiciones de la edificación aplicables para cada uso.
2. En todos los casos se considerará como superficie útil el área con una altura libre interior superior a 1,50 metros. La superficie edificada correspondiente será el resultado de dividir la superficie útil por 0,8.

Solo se permitirán sistemas de iluminación y ventilación que sobresalgan del plano inclinado de la cubierta si no sobrepasan las siguientes dimensiones: la cumbrera de mansarda estará 1 m. como mínimo por debajo de la cumbrera principal y a una distancia superior a 1,2 m. de la línea de fachada. Se autorizarán huecos en los testeros de las viviendas que rematen hilera.

3. En vivienda colectiva, por encima del número máximo de plantas, se permitirá la construcción de una planta ático retranqueada tres metros respecto de la línea de fachada principal a vía pública. En este caso no se permitirá aprovechamiento bajo cubierta.

Los espacios no afectados por retranqueos podrán cubrirse con estructuras móviles sin computar a efectos de edificabilidad.

#### **Artículo 191. Planta baja.**

Es aquella planta en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie, es coincidente con la cota de la rasante oficial, o está situada a una altura no superior a 1,00 m. de la misma; todo medido desde la cara superior de forjado.

#### **Artículo 192. Semisótano.**

Se considera planta semisótano aquella en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie construida, tiene el plano de su suelo a cota inferior de la rasante oficial, y el plano de techo a menos de 1 m., por encima de dicha cota.

Se admite la instalación de locales habitables no adscritos a usos residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, y que dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

La altura libre interior exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,25 m.

#### **Artículo 193. Sótano.**

Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad, o más de un 50% de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de la rasante oficial de la acera.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. La altura libre interior no será inferior a 2,25 m.

#### **Artículo 194. Vuelos y miradores.**

1. En las calles de anchura inferior a 8 m. se prohíben los cuerpos volados cerrados y miradores. Se admiten, no obstante, balcones o ventanas salientes, a partir de la planta 1ª, provistas o no de reja, con vuelo máximo incluida cerrajería de 50 cm., a razón como máximo de uno por cada hueco, cualquiera que sea el ancho de la calle.
2. En calles de anchura superior a 8 m. se admiten cuerpos volados, miradores o terrazas con salientes máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo absoluto de 1,20 m.
3. La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 50% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas, medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación exterior oficial de ésta.

Esta longitud podrá repartirse, en la forma en que se desee para cada una de las plantas y fachadas exteriores de la edificación, respetándose la condición de que la separación entre vuelos y medianería será, como mínimo, igual al saliente del vuelo.

4. Solo podrán construirse cuerpos volados a partir del forjado de la planta primera, y siempre que la altura libre del voladizo sea superior a 3,20 metros en todos sus puntos y la distancia de la proyección vertical del voladizo al encintado de la acera sea mayor de 40 cm.

En planta baja se autorizan toldos y marquesinas, que deberán respetar una altura libre de 2,50 m. Como mínimo la distancia libre entre el límite de la marquesina o toldo y el encintado de la acera será superior a 40 cm., siendo en todo caso el saliente máximo de 2 metros.

5. Las condiciones establecidas en los puntos anteriores se consideran extensibles a las fachadas interiores de manzana, cuando la distancia entre fachadas opuestas sea superior a los 10 m., medidos en la perpendicular a los planos de fachada. En estos casos, el concepto de ancho de calle es sustituido por el de distancia entre alineaciones oficiales interiores, o de éstas a la alineación de fachada interior existente, si sobrepasara el fondo máximo edificable.
6. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá, con carácter general, del 50% del saliente máximo de los cuerpos volados, no sobresaliendo en ningún caso más de sesenta (60) cm., salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE CALIDAD Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 195. Patio de parcela.

1. Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.
2. Los patios de parcela que den luces a habitaciones vivideras, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/4 de la altura de la edificación. En todo caso, este diámetro nunca podrá ser inferior a tres metros.
3. Los patios de las parcelas de viviendas unifamiliares deberán solucionar por si mismos su propia evacuación de aguas pluviales mediante sistemas de drenaje conectados a la red de saneamiento. Así mismo no se podrán cerrar estos patios mediante taludes. En el caso de tener distintos niveles con respecto a las parcelas colindantes, éstos se salvarán mediante muros de contención verticales.



#### **Artículo 196. Patio de manzana.**

1. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.
2. Cuando las dimensiones de la manzana lo permitan, y no exista marcada plaza o reserva interior, será obligatorio dejar un patio corrido interior que ocupará todo el testero de la parcela. Dicho patio arrancará, cuando menos, del forjado de la cubierta de planta baja y vendrá definido por el fondo máximo edificable y la alineación oficial interior resultante; la cubierta será practicable para soportar juegos infantiles, bancos, mesas y jardineras de terrazas.
3. La anchura mínima de dicho patio, medida en línea perpendicular a la alineación interior definida por el fondo máximo edificable según cada zona y hasta el eje medio teórico de la manzana, será de 2,00 metros.
4. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso públicos o privados en comunidad de propietarios, según se señale concretamente en cada caso.

#### **Artículo 197. Plazas y jardines interiores.**

1. En las plazas y jardines interiores de uso público o comunitario que el Ayuntamiento destine a espacio libre o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyan, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento e instalaciones de juegos infantiles, observándose simultáneamente la preceptiva conservación de especies arbóreas allí donde existan, con independencia de pasos interiores para bomberos, etc.

En superficie se podrán autorizar piscinas y zonas deportivas y de juegos.

2. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso a las plazas y jardines interiores tendrán una altura libre igual a la de planta baja y un ancho mínimo de 1/3 del fondo máximo edificable, con un mínimo absoluto de 3,00 m.

#### **Artículo 198. Elementos de circulación interior, portales y escaleras de los edificios.**

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y corredores.

1. El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. desde la calle hasta el acceso a la escalera principal. El hueco de entrada al portal tendrá un ancho superior a 1,30 m. y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad. La apertura de la puerta desde el interior del portal deberá realizarse manualmente con un sistema de fácil apertura, sin necesidad de llaves u otros medios eléctricos y mecánicos. Su apertura

se producirá hacia el exterior, sin invadir la vía pública. Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 m.

2. En portales, los rellanos y áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,50 x 1,50 m., si se trata de edificios sin uso público, y de 2,00 x 2,00 m. en caso de edificios de uso público.

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima, un espacio de 1,20 x 1,20 m. en el punto de arranque del tiro y en edificios de uso público 1,70 x 1,70 m. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local.

Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 m.

Las galerías y distribuciones que den acceso a más de 5 viviendas o locales, tendrán una anchura libre superior a 1,30 m.

Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

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

3. El ancho de las escaleras de utilización comunitaria ó pública no podrá ser inferior a 1,00 m., ni podrán tener rellanos partidos, soluciones de escalera de caracol ni otras que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,60 m., y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

En plantas superiores, el rellano de escalera tendrá un ancho igual o superior al de tiro, cuando no existan huecos de locales sobre él.

La anchura de las escaleras será uniforme en todo el recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas) ni menos de 2. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.

En plantas superiores, si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, no podrán invadir la superficie de éste en un ámbito inscrito dentro de un radio igual a la longitud del ancho de la escalera. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano superará 1,25 m.

En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie mínima de 0,70 m<sup>2</sup>.

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 1 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de al menos 0,50 m<sup>2</sup>. En escaleras protegidas la superficie de ventilación será al menos 1 m<sup>2</sup> por cada planta.

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.

No se admiten escaleras de uso público sin luz 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 locales.

La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a 19 cm. y el ancho de huella mayor o igual a 27 cm.

4. En todos los edificios, las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores y la entrada al inmueble, se salvarán mediante escaleras y rampas auxiliares, cuya pendiente no rebasará un 8 %. Se exceptúan las viviendas unifamiliares. El ancho mínimo de estas rampas será de 0,80 m.
5. Todas las dimensiones de los apartados anteriores tendrán la consideración de mínimas, siempre que no estén en contra de lo establecido por la Norma Básica NBE-CPI 96 y por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o por la normativa que los sustituya en su momento, primando los parámetros de estas últimas normas sobre los aquí establecidos.

#### **Artículo 199. Supresión de barreras arquitectónicas.**

1. Todos los lugares de uso público tendrán previsto en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de aquellas personas que se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
2. Asimismo, en todos los edificios de viviendas en tipología colectiva se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.
3. Se evitarán las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas, en el trazado de los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano.
4. Además se estará a lo dispuesto por la legislación estatal y/o autonómica vigente en la materia, en particular Ley 8/1.993, de 22 de junio, de la Comunidad de Madrid de "Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas", y a su Reglamento.

#### **Artículo 200. Seguridad contra incendios.**

1. Toda edificación de nueva planta y toda actividad de nueva implantación se ajustará en materia de prevención contra incendios a lo dispuesto en la Norma Básica N.B.E. C.P.I 96, y a los reglamentos en materia de prevención de incendios, dictados por la Comunidad de Madrid y ordenanzas municipales que existieran o la que le sustituya. Aquellos usos a los que no le es de aplicación la norma mencionada se regirán por su legislación específica así como por el articulado general de la NBE-CP.96

En cualquier caso toda vivienda unifamiliar deberá disponer al menos de 1 extintor de polvo polivalente de 6 Kgr. de capacidad y eficacia mínima 21A-113B en el garaje.

2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del departamento municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para si misma, y para su entorno, suponiendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

#### **Artículo 201. Aislamiento.**

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, acústico, contra el fuego y vibraciones de acuerdo con la normativa vigente al respecto.

#### **Artículo 202. Condiciones generales de las instalaciones.**

En las edificaciones y obras a que se refiere este Capítulo, toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., de conformidad con la legislación vigente, incluidas las Ordenanzas Municipales específicas.

#### **Artículo 203. Ventilación.**

1. La renovación de aire en un local se podrá efectuar, en función de sus características, de las siguientes maneras:
  - a) Natural: Cuando se lleva a efecto a través de huecos disponibles en fachada o cubierta.
  - b) Forzada: Cuando la entrada de aire al local se realiza por huecos abiertos al exterior y la salida se efectúa a través de conducto vertical de tiro forzado.
  - c) Mecánica: En este caso la entrada de aire al local se efectúa a través de huecos abiertos al exterior y la salida impulsando el aire por medios mecánicos.

2. Con carácter general y a excepción de aquellas actividades en las que sea necesario un mayor grado de renovación del ambiente interior, se fijan los siguientes parámetros:
  - a) Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza. No obstante, los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable.
  - b) En aquellos otros, en los que por las particularidades del uso que albergan sea necesario el aislamiento de la luz o deban ser cerrados por cualquier otro motivo, o en aquellos que por no disponer de huecos de superficie suficiente en conexión con el exterior, por la configuración y distribución del local, o por otra razón, no sea posible cumplir las condiciones de ventilación natural, esta se resolverá por el sistema de ventilación forzada o mecánica determinándose un mínimo de 6 renovaciones/hora del volumen total.
3. Cuando se solicite la instalación de un sistema forzado de ventilación, se justificará, mediante documentación técnica, el dimensionado de los conductos y chimeneas, así como el caudal y la velocidad del aire en estos, debiéndose garantizar que las evacuaciones no producirán ruidos, vibraciones, etc. o cualquier otra interferencia en viviendas o locales próximos.
4. En el supuesto de que el local disponga de una instalación con control higrotérmico, los niveles de ventilación del local serán los que determina al respecto el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios RTTE. o cualquier otra norma que lo sustituya.
5. La eliminación del aire viciado procedente de los sistemas de ventilación forzada o mecánica se efectuará a la cubierta del edificio mediante conducto independiente, específico, hermético e ignífugo, que se eleve como mínimo 1 m. por encima del punto más alto de la cubierta propia o colindantes en un radio de 15 m., salvo que se demuestre técnicamente otra solución correcta.

#### **Artículo 204. Aire Acondicionado.**

1. Además de lo establecido en las condiciones generales de los artículos anteriores, el aire procedente de la unidad moto-compresora en sistemas de climatización deberá tener su salida por encima de la cubierta del edificio y a través de conductos independientes que se instalen en los patios de luces, o por conductos cenitales estancos, que disponga el local para tal uso.

En el supuesto de que discurran por patios de luces o cubiertas, se resolverán necesariamente en acero inoxidable y se distanciarán de cualquier hueco como mínimo 1 m. desde el extremo más próximo del conducto al de la ventana.

2. Si la evacuación, en último extremo, no puede llevarse a efecto en las condiciones antes descritas y previa justificación ante los Servicios Técnicos Municipales y aprobación por éstos, podrá hacerse a fachada en las siguientes condiciones:

- a) Para caudales procedentes de la unidad motocompresora exterior inferiores a 0,5 m<sup>3</sup>/s, la rejilla de evacuación se situará a una altura de la acera superior a 2,80 m. y estará distanciada de huecos de fachada un mínimo de 1 m. en horizontal y 2 m. en vertical, medidos desde los puntos más próximos de ambos huecos y poligonalmente. La velocidad máxima de salida del aire no excederá en ningún caso de 3,5 m/s.
  - b) Para caudales comprendidos entre 0,5 m<sup>3</sup>/s y 1 m<sup>3</sup>/s la rejilla de evacuación se situará a una altura superior a 2,80 m. de la acera y estará distanciada de huecos de fachada un mínimo de 2 m. en horizontal y 3 m. en vertical, medidos desde los puntos más próximos de ambos huecos y poligonalmente. La velocidad máxima de salida del aire no excederá en ningún caso de 5 m/s.
  - c) Para ambos casos, la distancia desde la rejilla de evacuación hasta huecos de construcción enfrentados o situados en otro paramento será de 4 m.
  - d) En el supuesto de que por necesidades de la instalación fuese necesario eliminar el aire procedente de la condensación a fachada, se podrá efectuar en dos o más puntos, con objeto de adaptar la misma a algunos de los parámetros fijados anteriormente. La distancia mínima entre rejillas de la instalación propia, así como respecto de otras existentes en actividades contiguas será de 3 m. para caudales de hasta 0,5 m<sup>3</sup>/s en cada rejilla y de 5 m. para caudales superiores.
3. Las instalaciones en plantas superiores de equipos autónomos o de los denominados acondicionadores de ventana, no alterarán ni los paramentos exteriores ni las carpinterías, permaneciendo la maquinaria en el interior del edificio (excepto en vivienda unifamiliar en que se atenderán a lo establecido en la ordenanza al efecto).
  4. No se permite la instalación de unidades exteriores de sistemas de climatización, tanto en planta baja como en plantas de pisos, sobre fachadas de los edificios o sobresaliendo del límite de las mismas, o en cualquier otra situación que la maquinaria altere las condiciones estéticas del edificio (excepto en vivienda unifamiliar en que se atenderán a lo establecido en la ordenanza al efecto).

#### **Artículo 205. Instalación de Antenas.**

Las instalaciones de antenas, individuales o colectivas estarán de acuerdo a las normas sectoriales del Ministerio de Telecomunicaciones en vigor.

En todo caso quedan prohibidas las instalaciones de antena individuales de cualquier tipo en los edificios de forma que sean visibles desde el exterior del inmueble.

En cuanto a la colocación de antenas de Telefonía móvil se estará a lo establecido en la Ordenanza existente al respecto.

#### **Artículo 206. Evacuación de humos.**

1. Se prohíbe la salida libre de humos, gases o vapores por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto los producidos por cocinas de viviendas y electrodomésticos caseros. En los demás casos la evacuación de humos se hará necesariamente a través de conductos que se elevarán, como mínimo, un metro por encima del punto más alto de la cubierta propia o colindantes en un radio superior a 15 m. en vivienda colectiva.
3. Todo conducto para evacuación será calorifugado con objeto de evitar la transmisión de calor y dispondrá en todo su recorrido de elementos de anclaje diseñados para evitar molestias a propiedades contiguas producidas por ruidos, vibraciones, etc.
3. Las chimeneas o salidas de humos tendrán posición cenital y guardarán respecto de los huecos de fachada, como mínimo, la distancia de 1 m., medido desde el punto más próximo del hueco hasta el correspondiente de la chimenea. Si discurrieran vistas por patios de luces o cubiertas se resolverán necesariamente en acero inoxidable.
4. Para el resto de las condiciones correspondientes al conjunto del sistema de extracción se cumplirán las determinaciones establecidas en el Capítulo 4 Instalaciones generales y locales de riesgo especial, de la NBE-CPI-96 u otra norma que la sustituya.

#### **Artículo 207. Ruidos y vibraciones.**

Para todo lo que se refiere a estos aspectos será de aplicación lo que establecen las Ordenanzas Municipales específicas.

Para aquellas actividades que se desarrollan en locales de pública concurrencia u otras capaces de generar ruidos de consideración y en función de las características propias de las mismas, elementos instalados, etc. a continuación se establecen los límites mínimos preceptivos a efectos de aislamiento acústico en elementos medianeros:

- a) Locales de pública concurrencia u otros que no dispongan de fuentes sonoras de consideración como equipos de música, megafonía, etc: 60 dBA.
- b) Locales que incorporen en la instalación elementos capaces de producir niveles de ruido de cierta importancia y precisen un grado superior de aislamiento: 75 dBA.
- c) Locales especiales donde los niveles de presión sonora en el interior excedan de los límites establecidos para actividades clasificadas en el apartado anterior, tales como discotecas, salas de baile o espectáculos en general: 90 dBA.

#### **Artículo 208. Energías e Iluminación.**

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a 75 cm. del suelo.

Todos los edificios que construyan o rehabiliten en el futuro en Rivas-Vaciamadrid, deberán indicar la Calificación Energética resultante a modo de Informe de Idoneidad Energética, en el que se justifique la idoneidad energético-económica de la epidermis edificatoria diseñada, así como del equipamiento técnico instalado.

Deberán incluir, en la medida de lo posible, instalaciones energéticas con energías renovables, debiendo adjuntar para tal fin una memoria justificativa que exprese tal efecto, o que, por el contrario, demuestre la imposibilidad técnica y/o económica de tal inclusión, debiendo en todo caso diseñar la preinstalación de dichos elementos.

#### **Artículo 209. Energía Solar térmica.**

Es de obligado cumplimiento la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, en los edificios y construcciones situados en el Término Municipal de Rivas-Vaciamadrid que se encuentren en los supuestos siguientes:

- a) Realización de nuevas edificaciones o construcciones o rehabilitación, reforma integral o cambio de uso, tanto públicos como privados.
- b) Que el uso se corresponda con alguno de los siguientes:
  - Viviendas
  - Hoteles
  - Educativo
  - Sanitario
  - Deportivo
  - Comercial
  - Cualquier otro que comporte un consumo de agua caliente sanitaria
  - Piscinas.

Para el desarrollo de este artículo se estará a lo que dicte la ordenanza sobre Energía Solar Térmica.

#### **Artículo 210. Evacuación de residuos.**

Todos los edificios cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar o asentamiento rural contarán con un local para los cubos o contenedores de basura, de capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento de los mismos, y adaptado a la selección de residuos.

El local estará situado cerca de la puerta de entrada al inmueble, con salida por la misma o por el garaje a la vía pública.

El local estará adecuadamente ventilado y dispondrá de un sumidero que permita su riego y baldeo.



### **Artículo 211. Condiciones de vertido de las aguas residuales.**

Toda actividad productiva, queda sujeta a las condiciones que al respecto se establecen en la Legislación vigente y Ordenanzas Municipales específicas.

### **Artículo 212. Ascensores obligatorios.**

En todas las construcciones de nueva planta será obligatoria la instalación de ascensores y montacargas, para toda vivienda cuyo suelo esté a 12 m. o más de la rasante de calle en el eje del portal.

El número de ascensores a instalar se determinará en función del nº previsto de usuarios y de plantas servidas. En el caso que el número de estas plantas sea igual o superior a ocho (8) se instalará al menos 2 ascensores, colocando por cada 8 plantas un ascensor más.

### **Artículo 213. Aparcamientos**

#### **a) Aparcamientos obligatorios.**

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obra, el número de plazas de garaje-aparcamiento precisas, para cumplir con las dotaciones que más adelante se indican.
2. Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:
  - a) Situación primera: en el propio edificio, en planta sótano, semisótano o planta baja, o en otro espacio situado en la parcela.
  - b) Situación segunda: en la misma manzana del edificio a construir, con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad, en planta baja o sótano del patio interior, o en espacios abiertos privados y mancomunados.
  - c) Situación tercera: En edificio exclusivo para este uso, en plantas de pisos.
  - d) Situación cuarta: En aparcamientos públicos o privados en el subsuelo de espacios públicos o privados.

En la situación segunda la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Cuando el frente de fachada del solar fuese menor de 6 m. podrá considerarse que técnicamente existe imposibilidad manifiesta para exigir el aparcamiento en situación primera, sin perjuicio de exigirlo en las otras situaciones. Cuando la dotación de aparcamiento en situación primera, sólo pueda efectuarse en planta baja, por imposibilidad técnica de construir el sótano, el Ayuntamiento podrá autorizar que esta planta se destine a uso de vivienda, a uso comercial u otro compatible, siempre que se justifique la dotación en otra de las situaciones admitidas.

4. En el supuesto de que técnicamente no sea posible aplicar la situación primera o segunda, deberá cumplirse la dotación obligatoria según la situación tercera o cuarta del punto 2 precedente. Deberán acompañarse al proyecto de edificio las plazas precisas para cumplir su dotación, así como las garantías necesarias de la disponibilidad material de dichas plazas de aparcamiento, según lo dispuesto en el punto 2 precedente. El cumplimiento de la dotación obligatoria deberá acreditarse mediante la presentación de escritura pública o certificación registral, previamente a la obtención de la licencia de primera ocupación.

#### b) Dotaciones de Aparcamiento.

1. Se entiende por plaza mínima de aparcamiento, al espacio definido para cada tipo de vehículo en estas Normas Urbanísticas.
2. Cuando el número de plazas de aparcamiento se determine en función de la superficie, se tomará para el cómputo de ésta el total de la edificada computable sobre rasante, comprendiendo en ella, no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma e incluso la superficie de las posibles buhardillas aunque estas no computen a efectos de edificabilidad.
3. Los edificios de nueva planta, en función del uso y de la subclase o categoría de uso a que se destinen, deberán contar con la siguiente dotación de aparcamiento obligatoria:
  - A) Uso de Vivienda:
    - . Vivienda colectiva libre y protegida: 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie edificada destinada a usos distintos del de vivienda y como mínimo una por local.
    - . Vivienda unifamiliar: dos plazas por vivienda inferior a 200 m<sup>2</sup> de superficie computable (incluida la posible buhardilla), y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> computables más, a excepción de las viviendas unifamiliares adosadas o en hilera donde la dotación será de una plaza y media con las mismas condiciones anteriores.
  - B) Uso Industrial: 1,5 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada o fracción superior a 50 m<sup>2</sup>.  
De esta reserva total deberán destinarse en industria mediana y grande 2 plazas por cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie edificada para vehículos pesados, con un mínimo de 1 plaza.
  - C) Uso Comercial:
    - . Local o agrupación comercial: 1,5 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción con un mínimo de 1 plaza por local y 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup>, si la superficie comercial destinada a alimentación es superior a 400 m<sup>2</sup>.
    - . Gran superficie comercial: 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup>. de comercio no alimentario y 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup>. de comercio de alimentación.
    - . Todas estas plazas serán de uso público.
  - D) Uso de Oficinas: 1,5 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup>, en el caso de oficinas de pública concurrencia.

- E) Uso Hotelero: La mayor dotación resultante de la aplicación de los estándares:  
1,5 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o 1 plaza cada habitación.
4. En actividades que, por sus características, puedan producir congestión urbana (restauración, discotecas, etc.), la dotación de aparcamiento exigible será la mayor resultante de aplicar los estándares establecidos para los diferentes usos en el apartado anterior o el de 1 plaza por cada 5 personas de aforo.
  5. Para autorizar actividades de cualquier uso de nueva implantación en edificios ya construidos que, por sus características, puedan producir congestión urbana, habrá que justificar las necesidades de aparcamiento y su dotación en cada caso, y someterlo a aprobación municipal.
  6. Las dotaciones anteriores no serán exigibles en las rehabilitaciones de edificios catalogados, ni cuando razones urbanísticas lo aconsejen. La exención de la dotación obligatoria exigirá acuerdo municipal expreso.

#### **Artículo 214. Aparcamientos temporales.**

En los solares vacíos y vallados con frente a calle que no este cerrada al tráfico, podrá autorizarse previa obtención de licencia, la apertura y explotación de aparcamientos en superficie por cuenta del propietario, con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad y salubridad.

#### **Artículo 215. Agua.**

Los edificios de nueva construcción o que se reformaran deberán contar con contadores individuales para cada vivienda, local o nave. En caso de instalación de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda, local o nave.

Así mismo, se instalarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de agua, y tal efecto:

- Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismos reductor de caudal de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 Kg/cm<sup>2</sup>) tengan un caudal máximo de 8 litros por minuto (8.l./min)
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas como máximo a un litro (1 l.) de agua.

El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a seis (6) litros y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.

- El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismos reductor del caudal de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 Kg/cm<sup>2</sup>) tenga un caudal máximo de diez litros por minuto (10 l./mín).

#### **Artículo 216. Normativa específica de la edificación.**

En virtud del Real Decreto 1650/1977 de 10 de Junio (B.O.E. 9-VII.1977). Son normas de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación las llamadas Normas Básicas de la Edificación (NBE). Las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE), serán de aplicación recomendable en todo aquello que, por sus condiciones materiales y tecnológicas, no alteren la naturaleza de la edificación tradicional de los edificios protegidos.

### **CAPITULO 3. CONDICIONES DE LOS USOS.**

#### **Artículo 217. De los usos del suelo y la edificación: Definiciones, clasificación e intensidades.**

##### 1. Definiciones:

- a) Uso característico o principal: Es aquel que caracteriza un área de ordenación o el dominante en la utilización de una parcela.
- b) Uso compatible o complementario: Es el que puede implantarse coexistiendo con el característico. La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible debido a las características de ordenación de la zona.
- c) Uso incluido: Es aquel uso compatible que se integra con el principal del edificio o ámbito que se considere a efectos del cómputo de las limitaciones de intensidad de usos, salvo que las Ordenanzas aplicables determinen expresamente lo contrario.
- d) Uso prohibido: Todo aquel que en la zona de ordenación no aparezca como característico o compatible.

##### 2. Clasificación de los distintos usos:

- a) Residencial
- b) Garaje-Aparcamiento
- c) Actividades Productivas:
  - Industria
  - Almacén
  - Talleres del automóvil
  - Servicios empresariales
- d) Terciario:
  - Comercial
  - Oficinas
  - Hotelero
  - Recreativo
- e) General Dotacional:
  - Espacios libres

- Servicios Públicos
  - Infraestructuras
  - Equipamiento:
    - Educativo
    - Sanitario
    - Deportivo
    - Asistencial
    - Cultural
    - Asociativo
    - Religioso
    - Espectáculos
    - Salas de Reunión
    - Centros Integrados
- f) Estaciones de Servicio
- g) Usos Específicos del Suelo no Urbanizable de Protección
3. La definición y condiciones de los distintos usos de la edificación se desarrolla en los artículos siguientes del presente capítulo .
4. Intensidad de los usos:
- Además de lo dispuesto específicamente para cada uno de los usos regulados en las presentes normas o para cada Zona, Sector o Clase de Suelo, con carácter general se establecen las siguientes limitaciones:
- a) El uso o usos característicos supondrán un mínimo del 60% de la superficie de la Manzana, Ámbito, Área, Sector o Clase de Suelo.
  - b) Cada uno de los usos compatibles no podrá superar el 20% de la superficie de la Manzana, Ámbito, Área, Sector o Clase de Suelo, salvo que se establezca lo contrario en los Planos de Ordenación para cada caso concreto.
  - c) El Uso General Dotacional público quedará excluido de las limitaciones contenidas en los apartados anteriores.
  - d) Además de por las condiciones de superficie máxima y situación en planta, aquellos usos causantes de congestión urbana y de molestias a los vecinos, se limitan mediante el establecimiento de distancias mínimas entre los locales en que se ubiquen y la fijación de un porcentaje máximo de ocupación en planta sobre manzana.
- Estas limitaciones se definen en las Ordenanzas del Plan reguladoras de los diferentes usos o en otras Ordenanzas Municipales que las desarrollen y se aplicarán a las zonas o subzonas de suelo urbano o sectores de suelo urbanizable u otros ámbitos que se determinen.
5. Transformación de usos dotacionales públicos

- 5.1. Los usos pormenorizados de instalaciones deportivas y ocio extensivo, podrán transformarse entre sí y en uso de espacios libres, siempre que ello no conlleve la conversión de uso público en uso comunal o privado.
  - 5.2. Los usos pormenorizados englobados en el característico de equipamientos y servicios urbanos podrán transformarse entre sí, siempre que dicha transformación no contemple la conversión de uso público en comunal o privado.
  - 5.3. Los usos pormenorizados de equipamientos y servicios urbanos podrán transformarse en uso de espacios libres y deportivos.
6. Transformación de usos dotacionales privados
- 6.1. Los edificios de uso exclusivo y los locales destinados a usos de equipamiento y servicios urbanos, situados en edificios de uso compartido no, podrán transformarse en otro uso productivo.
7. Transformación de usos no dotacionales
- 7.1. Los usos pormenorizados de actividades productivas podrán transformarse libremente entre sí.
  - 7.2. El uso de vivienda podrá transformarse en uso de oficinas cumpliendo las condiciones de situación establecidas en las Zonas de Ordenación de zona, o en el planeamiento que desarrolle el Plan General.
  - 7.3. Los usos de vivienda y actividades productivas podrán transformarse libremente en usos de instalaciones deportivas o equipamiento y servicios urbanos públicos.  
  
También se podrán transformar en dotaciones privadas que se podrán ejecutar en la tramitación de los Planes Parciales respectivos. No se podrá superar el límite de 6.000 m<sup>2</sup> por parcela y en este caso los usos permitidos serán:
    - Hotelero
    - Hostelero.
    - Sanitario.
    - Asistencia (Residencia 3ª Edad).
    - Cultural.
    - Religioso.
    - Deportivo.
    - Educativo
  - 7.4. Sólo cabrá la transformación en residencia de edificios o locales destinados a actividades productivas, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
    - a) Estar localizadas en un área de uso característico residencial, y causar en el entorno un impacto ambiental no subsanable mediante medidas correctoras o transformación en otro uso productivo.

- b) Tratarse de la adecuación de un local como vivienda vinculada a la guarda de un edificio destinado a actividades productivas.

## SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE VIVIENDA.

### Artículo 218. Definición.

Un edificio o parte de él tiene uso de vivienda cuando se destina al alojamiento permanente de la población. Son usos detallados dentro del uso global de vivienda; la vivienda libre y la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Las viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección se atenderán, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o desde la Comunidad Autónoma de Madrid las regulen.

### Artículo 219. Tipologías de vivienda.

1. Vivienda unifamiliar es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, adosado o agrupado a otra, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o calle privada.
2. Vivienda colectiva es la situada en edificios con accesos y zonas comunes.
3. Apartamento es la vivienda de superficie reducida, no menor de 37,5 m<sup>2</sup> útiles.
4. Estudio es la vivienda de superficie reducida, no menor de 25 m<sup>2</sup>.

### Artículo 220. Vivienda exterior.

1. Las viviendas 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 el Capítulo 2 de este Título.

Salvo en el caso de estudios y apartamentos, al menos dos de las piezas de la vivienda, y necesariamente el cuarto de estar, deberán tener luces a calle, espacio libre público, espacio libres privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública o patio de manzana.

2. Ninguna vivienda podrá tener dormitorios o cuartos de estar en plantas semisótano o sótano.

#### Artículo 221. Estudios y Apartamentos.

1. Se entiende por estudio la vivienda compuesta por un cuarto de baño completo independiente, y una única pieza que cumple funciones de estancia, dormitorio y cocina. La superficie útil de los estudios no podrá ser inferior a 25 m<sup>2</sup>, si la cocina se resuelve incorporada a la estancia, ni de 30 m<sup>2</sup> si es pieza independiente.
2. Se entiende por apartamento la vivienda compuesta por un cuarto de baño independiente, un dormitorio y otra pieza que cumple funciones de estancia y cocina. La superficie útil de los apartamentos no podrá ser inferior a 37,5 m<sup>2</sup> si la cocina se resuelve incorporada a la estancia, ni de 40 m<sup>2</sup> si es pieza independiente.

#### Artículo 222. Vivienda mínima y tamaño de piezas.

1. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por cocina, estar-comedor, baño completo, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, y un armario ropero.
2. Las distintas piezas de la vivienda tendrán una superficie útil, igual o superior a las siguientes:
  - Estar: 12 m<sup>2</sup>.
  - Estar-comedor: 14 m<sup>2</sup>.
  - Estar-comedor-cocina: 20 m<sup>2</sup>.
  - Cocina: 6 m<sup>2</sup>.
  - Cocina-comedor: 8 m<sup>2</sup>.
  - Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>.
  - Dormitorio sencillo: 6 m<sup>2</sup>
  - Aseo: 3 m<sup>2</sup>.(uno como mínimo cumplirá estas dimensiones).

Salvo en el caso de VPP < 110 m<sup>2</sup> ó VPO.

El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, siendo este de superficie mayor de 3 m<sup>2</sup>, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 0,85 m. y el vestíbulo tendrá un lado mínimo de 1,20 m. Salvo si existiese tendedero común en cubierta o patio, toda vivienda estará dotada de un tendedero cubierto y abierto al exterior de una superficie superior o igual a 1,5 m<sup>2</sup>. El tendedero se diseñará de modo que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía pública. Se preverá espacio de armarios y/o almacenamiento de ropa y enseres en proporción de 0,25 m<sup>2</sup> útiles por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie útil de otro tipo.



#### **Artículo 223. Altura libre.**

La altura libre mínima de los locales de vivienda será de 2,50 m. Dicha altura deberá cumplirse uniformemente en el 75% de la superficie del local, pudiendo reducirse a 2,20 m. en el 25% restante. En estancias no vivideras (pasillos, distribuidores, baños, garajes, etc.), la altura total mínima podrá ser de 2,20 m. En cocinas la altura mínima será 2,35 mts.

#### **Artículo 224. Viviendas para minusválidos.**

Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y apropiado de la vivienda por parte de los ciudadanos minusválidos, físicos o sensoriales en todas las promociones de 30 o más viviendas que se construyan, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 355/1980, de 25 de Enero, (BOE 28-II-80), así con lo dispuesto como en el R.D. 3148/1978 de 10-XI y O.M. de 3-III-80 (BOE 18-III-80), y el artículo 178 de estas Normas.

#### **Artículo 225. Trasteros.**

1. Se considera cuarto trastero al espacio auxiliar habilitado en sótano, semisótano, bajo cubierta o en planta baja, anejo a la vivienda.
2. No podrán ser utilizados para comercio, taller, industria, garaje o cualquier actividad que no sea el uso exclusivo de trastero de la vivienda, no pudiéndose almacenar en los mismos materiales insalubres, nocivos o peligrosos.
3. Se resolverán preferentemente agrupados en un núcleo, debiendo en todos los casos existir un elemento de distribución que los independice de las zonas de circulación del edificio.

Asimismo se garantizará una ventilación suficiente del conjunto.

4. Los trasteros en categoría de vivienda colectiva que cumplan las siguientes condiciones:
  - El acceso a los trasteros en vivienda colectiva, se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
  - El número máximo de trasteros será 1 por vivienda.
  - La superficie construida de cada trastero, será como máximo de seis (6) metros cuadrados.
  - La superficie del conjunto de los trasteros en vivienda colectiva, más las zonas de distribución a los mismos, será equivalente a  $8 \times n^{\circ}$  de trasteros admisibles.
  - Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia.

- Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 226. Usos compatibles con el de vivienda.**

1. La regulación del uso de vivienda es de aplicación a los despachos profesionales y actividades no residenciales que se desarrollan anexas a la vivienda y que son parte integrante de la misma.
2. La superficie útil de los locales destinados a actividades anexas a la residencia, no excederá del 40% de la superficie útil total de la vivienda.
3. Con las limitaciones establecidas en las Normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, además de los mencionados en el apartado anterior, podrán instalarse los siguientes usos en los edificios con uso predominante de vivienda:
  - a) Vivienda unifamiliar:
    - Aparcamiento para uso exclusivo de la vivienda.
    - Educativo (en edificio exclusivo).
    - Sanitario (sin internamiento).
    - Espacios libres.
    - Deportivo privado en zonas comunes.
    - Guardería en edificio exclusivo, vivienda aislada o pareada, en parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> y con permiso ante notario de los colindantes.
  - b) Colectiva y Apartamentos, (además de su compatibilidad recíproca):
    - Garaje-aparcamientos.
    - Comercio en planta baja.
    - Oficinas.
    - Hotelero.
    - General Dotacional-Equipamiento, excepto Educativo Reglado.
    - Espacios libres.
    - Administración.
    - Protección Ciudadana.
    - Servicios Urbanos.
    - Centros de emisión de T.V. y Radio.
    - Recreativo en su categoría de restaurantes en planta baja y semisótano.

#### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE. APARCAMIENTO Y SERVICIO DEL AUTOMOVIL.**

##### **Artículo 227. Definiciones.**

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transportes y los lugares anexas de pasos, espera o estancia de vehículos.

2. Estación de Servicio es toda instalación que contenga aparatos para el suministro y venta al público de carburantes y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.
3. Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil incluso los servicios de lavado y engrase.

#### **Artículo 228. Clasificación.**

Se divide en las siguientes categorías o clases:

- Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Garaje-aparcamiento hasta cinco vehículos situado en planta baja.
- Garaje-aparcamiento colectivo situado en planta baja, semisótano o sótano.
- Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamiento en Espacio Libre Público.
- Talleres del automóvil.
- Servicio Público de Transportes (pasajeros y mercancías).

#### **Artículo 229. Condiciones generales de los Aparcamientos y Garajes.**

La instalación y uso de los garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes, en especial las Ordenanzas Municipales que el Ayuntamiento apruebe.

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, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

#### **Artículo 230. Accesos para vehículos y calles interiores de circulación.**

1. Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo como mínimo, con piso horizontal, o hasta un 2% de pendiente en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

La puerta del local en su funcionamiento no molestará o será motivo de peligro para el viandante, no invadirá la vía pública y se podrá situar al inicio del espacio horizontal antes citado, siempre que para su apertura y cierre se disponga de un mecanismo que actúe con tiempo suficiente sobre ésta y permita el paso al vehículo al entrar y salir del garaje sin parar sobre el área reservada para vado. De no cumplirse estas condiciones la puerta deberá estar dispuesta obligatoriamente en la parte interior de la meseta creada.

2. Los garajes-aparcamientos de hasta 600 m<sup>2</sup> podrán disponer de un solo acceso para vehículos que tendrá, como mínimo, 3 m. de ancho.
3. En los garajes-aparcamientos de 600 a 6.000 m<sup>2</sup> la entrada y salida para vehículos deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 mts. En los superiores a 6.000 m<sup>2</sup> deberán existir dos accesos, preferentemente a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciadas en cada una de ellas.
4. Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 18% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m. y según los puntos 2 y 3 anteriores, con el sobreaancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m. El tramo horizontal a que se refiere el punto 1 podrá modificarse en función de la reducción de la pendiente máxima.
5. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches si se justifica la imposibilidad de rampa. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 6 m.
6. Las calles interiores de circulación tendrán las siguientes dimensiones mínimas en todos sus puntos, salvo situaciones excepcionales no colindantes con plazas que se estudiarán por los servicios técnicos municipales:
  - a) para aparcamiento en línea y en ángulo a 45°: 3,00 m.
  - b) para aparcamiento en batería 5 m.
7. Los preceptos anteriores no serán de aplicación a los garajes de viviendas unifamiliares y a los de hasta 5 vehículos situados en planta baja, que deberán tener una puerta con un ancho mínimo de 2,70 m.

#### **Artículo 231. Plazas de aparcamiento.**

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

- a) 1,50 x 2,00 m. cuando se destine a motocicletas y motos.
- b) 2,20 x 4,50 m. cuando se destine a vehículos automóviles medianos.
- c) 2,50 x 5,00 m. cuando se destine a vehículos automóviles grandes.
- a) 2,70 x 6,50 m. cuando se destine a vehículos industriales ligeros.
- b) 3 x 11 m. cuando se destine a vehículos industriales pesados.
- c) 3,60 x 5 m. cuando se destine a vehículos de minusválidos.

En todo garaje se preverá un mínimo del 25% de las plazas del tipo c) y un 2% del tipo f).

No se considerará plaza de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las dimensiones anteriores, carezcan de las mínimas condiciones de acceso libre.

#### **Artículo 232. Altura mínima.**

Todos los garaje-aparcamientos deberán tener una altura libre mínima de 2,20 m. en cualquier punto, incluso en la parte inferior de los elementos de instalación.

#### **Artículo 233. Aseos.**

Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m<sup>2</sup>, dispondrán de un retrete con lavabo. Los de 2.000 a 6.000 m<sup>2</sup> dispondrán de dos retretes con lavabo. Los de más de 6.000 m<sup>2</sup> dispondrán de un retrete con lavabo por cada 2.000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

#### **Artículo 234. Accesos, escaleras y pasillos para peatones.**

1. La disposición anchura y número de accesos para peatones, se ajustará a las determinaciones de la NBE-CPI-96 , Reglamentos de la C.M. y Ordenanzas Municipales, o norma que la sustituya.
2. Cuando el acceso al garaje-aparcamiento se utilice para la circulación de peatones, se dispondrá de una banda diferenciada de circulación exclusiva para éstos, con un ancho mínimo de 80 cm., dotada de elementos que garanticen la independencia entre la calle de circulación rodada y el pasillo peatonal.

#### **Artículo 235. Normas de Implantación, Construcción y Seguridad.**

1. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
2. Los garajes-aparcamientos en patios de manzana serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita sin obligar, al menos en un 60% de su superficie, una capa de tierras para ajardinamiento, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie del plano que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles.
3. A efectos constructivos, de seguridad, protección, etc., se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-96 u otra norma que la sustituya y en el resto de las normas de la edificación.

#### **Artículo 236. Ventilación.**

1. Además de cumplir con las normas estatales y autonómicas vigentes en esta materia, todo garaje-aparcamiento, para evitar concentraciones de CO que pudieran hacer insalubre la instalación, dispondrán de los siguientes dispositivos y medidas que garanticen la renovación del aire en el interior:

- a) Aparcamientos en planta baja:  
Dispondrán de huecos para ventilación natural que garanticen una ventilación cruzada, situados al menos en dos paramentos opuestos, a razón de 0,5 m<sup>2</sup> de hueco por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de local.  
Los garajes colectivos de menos de 5 vehículos, a excepción del de vivienda unifamiliar, dispondrán de huecos de ventilación natural a razón de 0,5 m<sup>2</sup> de hueco por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de local.
- b) Aparcamiento en semisótano o sótano:  
Además de los huecos para ventilación natural, estos garajes-aparcamientos dispondrán necesariamente de un sistema de ventilación mecánica que garantice un mínimo de 6 renovaciones/hora del volumen total ó 15 m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup>, debiéndose adoptar la solución más desfavorable.

En ambos casos los huecos para ventilación natural estarán cerrados, pero dispondrán de sistemas de fácil manejo que permita su manipulación a efectos de seguridad, debiendo tener la posibilidad de apertura en caso de necesidad.

2. El sistema de extracción dispondrá para su puesta en funcionamiento de una instalación de detección automática de CO, centralizada en un circuito de control que no permita concentraciones superiores a 50 partes por millón (p.p.m.) en ningún punto. Como norma general se deberán situar en aquellos puntos que se encuentren peor ventilados. Se instalarán detectores a razón de uno por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie y al menos uno por planta, siendo aconsejable, en función de la superficie del garaje, dividir éstas en diferentes zonas.
3. Las canalizaciones del sistema de extracción se desarrollarán en la planta del garaje de forma que al menos existan dos rejillas de aspiración por cada cuadrado de 15 m. de lado en que se pudiera dividir la planta del local. No obstante estas rejillas se situarán preferentemente en las zonas con más dificultades de ventilación.
4. La evacuación del aire viciado se realizará a través de conductos independientes, herméticos e ignífugos que se elevarán como mínimo 1 m. por encima del punto más alto de la cubierta del edificio propio o colindantes en un radio de 15 m. Las características de la instalación de estos conductos se definen en el art. 184.
5. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

#### **Artículo 237. Iluminación.**

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Las instalaciones correspondientes a alumbrados especiales se ajustarán a las condiciones establecidas en el R.E.B.T. y en la NBE-CPI-96 u otras normas que las sustituyan.

#### **Artículo 238. Instalaciones de protección contra incendios.**

1. Las instalaciones se ajustarán a lo preceptuado en la Norma Básica NBE-CPI-96 y en su anexo correspondiente o cualquiera otra que la sustituya.
2. Se instalarán por cada 500 m<sup>2</sup> de garaje o fracción 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.
3. Igualmente se instalarán por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.
4. En garajes-aparcamientos cuya superficie, en una sola planta, sea superior a 2.000 m<sup>2</sup> o superior a 3.000 m<sup>2</sup> en varias plantas, se dispondrá como mínimo de una Columna Hidrante Exterior (CHE) de 100 mm. en arqueta, próxima a uno de los accesos para vehículos cuyas características responderán a las definidas por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 239. Desagües.**

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento ó a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

#### **Artículo 240. Usos compatibles en garajes-aparcamientos.**

- a) Puntos de engrase y lavado: Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan estas Normas y las Ordenanzas de cada zona.
- b) Talleres: Como anexos a los garajes-aparcamiento situados en edificios exclusivos, se autorizarán talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalan estas Normas y las Ordenanzas de cada zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para operarios. En este caso el uso de taller queda restringido a planta baja con las condiciones que se establecen más adelante.
- c) Depósitos de vehículos usados
- d) Comercio
- e) Oficinas
- f) Espacios libres

#### **Artículo 241. Prescripciones de explotación.**

1. Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garajes-aparcamientos, en las estaciones de servicio o sus establecimientos anexos, dentro de las zonas definidas legalmente como peligrosas. Visiblemente se fijarán con carácter permanente, letreros en los diferentes locales, con la leyenda "No fumar", "Peligro de incendio". Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores, siempre que el punto de inflamación de aquellos sea superior a 55°C, y su capacidad sea superior a 200 l.
2. No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 l. de capacidad máxima.
3. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil identificación.
4. Queda prohibido todo almacenamiento en los vehículos de material de cualquier clase, combustible o no y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de estancia de vehículos y a los usos permitidos en ellos.

#### **Artículo 242. Servicio público de transporte de viajeros y mercancías.**

1. Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:
  - a) Estaciones para el servicio público de transportes de mercancías.
  - b) Estaciones para el servicio público de transporte de viajeros.
2. Además de las condiciones establecidas en las presentes normas y disposiciones legales que le fueran de aplicación, se ajustarán a lo establecido sobre ruidos para las zonas donde se ubiquen por semejanza al uso industrial.
3. Con las limitaciones establecidas en las normas reguladoras de cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en las estaciones para el servicio público de transportes de viajeros y mercancías:
  - . Vivienda para vigilancia
  - . Garaje-aparcamientos
  - . Estaciones de servicio para uso exclusivo de la actividad
  - . Talleres del automóvil para uso exclusivo de la actividad
  - . Comercio
  - . Oficinas para uso exclusivo de la actividad
  - . Hotelero
  - . Salas de reunión
  - . Espacios libres.



#### **Artículo 243. Depósitos de vehículos usados.**

1. El almacenamiento de vehículos usados, para su venta, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.
2. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.
3. Queda prohibido dentro del Término Municipal el establecimiento de almacén de vehículos para el desguace.
4. Con las limitaciones aplicables, se podrán instalar en los depósitos de vehículos usados los siguientes usos compatibles:
  - Garaje-aparcamientos.
  - Talleres del automóvil.
  - Comercio (el propio de la actividad)
  - Oficinas para uso exclusivo de la actividad
  - Espacios Libres.

#### **SECCION 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.**

##### **Artículo 244. Aplicación.**

Las condiciones particulares del uso de actividades productivas serán de aplicación en obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

##### **Artículo 245. Accesos desde espacio público.**

1. No podrán instalarse locales que alberguen actividades productivas en plantas sótano o semisótano, salvo que estén vinculados a un local de planta baja, tengan una superficie de contacto con dicha planta baja de al menos 10 m<sup>2</sup>, y permitan una fácil evacuación en caso de incendio y (sin puntos de trabajo) excepto en semisótanos cumpliendo con la normativa sobre prevención de riesgos laborales y seguridad e higiene en el trabajo.
2. En edificios de uso compartido con el de vivienda, no podrán situarse locales destinados a actividades productivas por encima de la planta primera, a menos que cuenten con escalera y ascensores independientes de las viviendas.

## A.- USO DE INDUSTRIA-ALMACÉN.

### Artículo 246. Definición.

1. Uso de industria: Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones.
2. Uso de almacén: Corresponde este uso a los locales destinados a guarda y conservación de artículos para su distribución a los comercios de venta al público.

Los almacenes se asimilarán a la industria en su clasificación por categorías, según su situación y superficie.

### Artículo 247. Clasificación.

1. Industria artesanal:
  - Superficie total edificada: menor de 150 m<sup>2</sup>.
  - Situación: En planta baja de edificación con otros usos compatibles, y en todo el ámbito del suelo edificable, de acuerdo con la compatibilidad de usos establecidos en estas normas.
2. Industria pequeña:
  - Superficie total edificada: menor de 300 m<sup>2</sup>.
  - Situación: En planta baja de edificación con otros usos, y en todo el ámbito del suelo edificable de acuerdo con la compatibilidad de usos establecida en estas normas.  
En zonas industriales los retranqueos mínimos serán de 5 m. a frontal permitiéndose el adosamiento al resto de linderos.
3. Industria mediana:
  - Superficie total edificada: menor de 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Situación: En zonas industriales, exenta o adosada a otras. Se establece una longitud máxima en fachada de industrias adosadas de 150 m.
  - Retranqueos obligatorios: Al frente de calle 10 m., a lindero posterior 5 m.
4. Industria grande:
  - Superficie total edificada: sin limitación.
  - Situación: En zonas industriales, en edificación aislada.
  - Retranqueos obligatorios: Al frente de calle 10 m., al resto de los linderos 5 m.
5. Industria agrupada en minipolígono (Naves-Nido).  
Son las constituidas por la agrupación de industrias pequeñas en parcelas de gran superficie, formando minipolígonos. Deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
  - Forma de la parcela: Aquella que permita inscribir en el interior un círculo de 35 m. de diámetro.

- Ocupación máxima: 50%
- Edificabilidad: Según la definida para cada zona.
- Retranqueo y frente máximo de fachada de la agrupación: El conjunto del minipolígono se ajustará a los definidos, para el total de la parcela, en función de la clasificación de la industria, o en su caso a las definidas para cada zona.
- Espacio para operaciones de carga y descarga: Se dispondrá en el interior de la parcela, como espacio independiente del destinado a plazas de aparcamiento obligatorio, un mínimo de una plaza para vehículos industriales medios por cada nave industrial y una plaza para el conjunto que admita el estacionamiento de un vehículo industrial pesado. La configuración de este espacio común permitirá la maniobrabilidad de estos vehículos de carga y descarga, estando el resto estacionados.
- Bloque administrativo y de servicios: Se podrá resolver de forma integrada en cada nave industrial o en edificio exclusivo adosado o exento para el conjunto de la agrupación, en todo caso con las limitaciones establecidas para cada zona.
- Frente mínimo de naves: Se fija en 10 m.
- Patios: En el supuesto de que la configuración de la agrupación permita la existencia de patios, estos dispondrán de unas dimensiones mínimas que permitan inscribir un círculo cuyo diámetro coincida con la altura de la edificación más alta con un mínimo de 6,00 m.
- Condiciones estéticas: Se concibe el conjunto de la edificación como un elemento unitario, debiendo responder este a criterios generales en lo que se refiere al tratamiento arquitectónico y condiciones estéticas.

6. Industria en medio rural:

Es aquella que por las características del proceso productivo o de los materiales que manipulan debe situarse aislada de cualquier tipo de asentamiento urbano.

Se incluyen en ésta las siguientes actividades:

- a) Las agropecuarias, cuyo proceso de elaboración lo exija.
- b) Vertidos inertes.
- c) Aquellas que estando declaradas de utilidad pública o interés social hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.

7. La clasificación de industrias, superficies máximas y mínimas, retranqueos y el resto de los parámetros regulados en esta norma, se aplicarán en ausencia de regulación más específica (de zona de Ordenanza, de A.P.I., o de planeamiento de desarrollo), que establezca otros diferentes, por las características concretas de las instalaciones industriales y las necesidades derivadas del proceso industrial; por estos mismos criterios y previo acuerdo expreso, podrán establecerse mayores o menores retranqueos en las industrias.

**Artículo 248. Condiciones generales del uso industrial.**

1. Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en estas normas.
2. La altura libre interior mínima para el uso de industria y almacén se fija en 3,00 m. Los usos complementarios o compatibles, incorporados al de industria, se atenderán en lo que se

refiere a este parámetro a las determinaciones que para cada uso concreto se establecen en estas normas.

3. En edificios de vivienda se fija una superficie máxima para los almacenes de 150 m<sup>2</sup>. Se situarán exclusivamente en planta baja y se resolverá en el interior la carga y descarga.
4. Las operaciones de carga y descarga se deberán resolver necesariamente en el interior de la edificación o en su defecto en el espacio correspondiente a los retranqueos, siempre que quede resuelta la circulación perimetral aún en aquellos momentos en que se están realizando dichas operaciones.
5. En todo lo que se refiere a la eliminación de impactos producidos por la actividad en cuestiones relacionadas con emisiones a la atmósfera, vertidos, etc., se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación y a las Ordenanzas Municipales sobre la materia.
6. Usos compatibles con el industrial:  
En las Zonas de Ordenanzas en las que el uso característico es el industrial, se admiten como usos compatibles, a excepción de la que aquí se fija para el uso de salas de reunión y en el resto de las Normas del Plan, los siguientes:
  - Garajes-aparcamiento y servicios del automóvil.
  - Oficinas.
  - Comercio.
  - Sanitario.
  - Salas de reunión: Exclusivamente al servicio del Polígono, tales como cantinas, casas de comidas, restaurantes y cafeterías, con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> y una intensidad de uso del 5 % como máximo.
  - General Dotacional. Servicios Públicos (excepto cementerios).

Los usos que se definen como incluidos en el de industria, en el apartado siguiente, computarán a efectos de intensidad del uso compatible cuando funcionen de forma independiente o no restringida al uso propio de la industria de la que forman parte.

7. Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso en los edificios de industria y almacén, según sus categorías, se podrán instalar los siguientes usos compatibles:
  - a) Industria artesanal y pequeña
    - . Garaje-aparcamiento
    - . Comercio (el propio de la actividad)
    - . Oficinas (para uso exclusivo de la actividad)
    - . Espacios libres
  - b) Industria mediana y grande e industria en medio rural
    - . Vivienda; para servicio de vigilancia con la consideración de uso incluido
    - . Garaje-aparcamiento
    - . Talleres de automóvil, para uso exclusivo de la actividad
    - . Estación de servicio, para uso exclusivo de la actividad

- . Comercio: Con la consideración de uso incluido. Se permiten las zonas de exposición de productos con las limitaciones del uso de oficinas.
- . Oficinas: Con la consideración de uso incluido, se admiten las propias de la industria necesarias para la gestión integral del proceso industrial, con una superficie máxima del 30% de la edificada.
- . Uso General Dotacional de Equipamiento Privado:  
Se admiten aquellas destinadas al servicio de la actividad, incluyéndose los de carácter cultural, deportivo, sanitario, etc., con una superficie total que no superará el 15% de la edificada
- . Espacios libres

## B.- TALLERES DEL AUTOMOVIL.

### Artículo 249. Talleres del automóvil.

1. Además de las condiciones establecidas en las presentes normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:
  - a) El local tendrá una superficie mínima útil para zona de reparación de 100 m<sup>2</sup>, debiéndose garantizar con condiciones de accesibilidad independientes un mínimo de 5 plazas de aparcamiento en el interior.
  - b) En aquellos talleres en los que se efectúen operaciones de reparación de carburación u otras que precisen mantener a los vehículos en marcha durante periodos de tiempo prolongado, dispondrán de sistemas de ventilación mecánica, incluso con dispositivos de captación en origen, que eliminen a través de chimeneas independientes el aire viciado a la cubierta del edificio en las condiciones descritas en el Capítulo 2 de este Título.
  - c) Estas actividades dispondrán de una reserva de espacio público para entrada y salida de vehículos, cuyas características se ajustarán a las definidas en la Ordenanza Municipal correspondiente.
  - d) Queda prohibido efectuar operaciones de mantenimiento, reparación o cualquier otra derivada del desarrollo de la actividad en la vía pública.
  - e) Antes de la acometida a la red general de saneamiento se preverá la instalación de una arqueta decantadora de sólidos y separadora de grasas.
2. Los garajes y talleres de reparaciones de vehículos industriales del transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) sólo se permitirán en zonas industriales.
3. Los talleres destinados a las reparaciones de chapa y pintura únicamente se permiten en las zonas industriales.

4. Con las limitaciones establecidas en las normas reguladoras de cada uso o categoría de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en los talleres del automóvil:
  - . Garaje-aparcamientos
  - . Comercio limitado a la venta de piezas de recambio y accesorios de automóvil
  - . Oficinas para uso exclusivo de la actividad
  - . Espacios libres.

#### **C.- SERVICIOS EMPRESARIALES.**

##### **Artículo 250. Condiciones generales del uso de Servicios Empresariales.**

Además de la localización correspondiente al uso industrial, cuando por sus características, procesos productivos, superficie, potencias, etc., pueda asimilarse al uso de oficinas, podrán instalarse en las localizaciones en que se admita este uso.

#### **SECCION 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO.**

##### **A.- USO COMERCIAL.**

##### **Artículo 251. Definición.**

1. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al por menor, así como los locales destinados a la prestación de servicios privados al público.
2. El uso comercial de venta al por mayor, en lo que a emplazamiento se refiere, queda limitado a las zonas industriales.
3. Los usos comerciales pueden presentarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda.
4. Las condiciones de instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico deberán cumplir las limitaciones establecidas en estas Normas.

##### **Artículo 252. Condiciones del uso de comercio y servicios a las personas.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a venta y los espacios de circulación, así como cafeterías y probadores. 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. Todo establecimiento tendrá una superficie útil de venta o contacto con el público de al menos 10 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda (excepto las ya existentes en el casco urbano) (Z.U.O.P.1).
3. En los locales comerciales de superficie inferior a 750 m<sup>2</sup>, todos los recorridos utilizados por el públicos tendrán una anchura mínima de un metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
4. En los locales de mayor superficie, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 m., salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
5. El número de escaleras permitirá la evacuación del local en caso de incendio.
6. En edificios de uso exclusivo, la altura libre será igual o superior a 3 m. En edificios de uso mixto la altura libre mínima será de 2,70 m.
7. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien 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 e dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por cada sexo, uno de ellos de minusválidos.
8. En ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo con espacio de aislamiento. En agrupaciones comerciales la instalación podrá contar con un bloque de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
9. La dotación de aparcamiento de los edificios de uso exclusivo será:
  - . Local o agrupación comercial: 1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup> o fracción con un mínimo de 1 plaza por local y 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup>, si la superficie comercial destinada a alimentación es superior a 400 m<sup>2</sup>.
  - . Gran superficie comercial: 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> de comercio no alimentario y 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de comercio de alimentación.
10. Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 m<sup>2</sup> se dispondrá dentro del local, de una dársena de carga y descarga con altura libre mínima de 3,40 m. que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m<sup>2</sup> más de superficie de venta.
11. Si el local comercial se implanta en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el portal o desde otro elemento de uso común.
12. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3 m.

13. La implantación de hipermercados y grandes superficies comerciales, con superficie de venta superior a 1.500 m<sup>2</sup> requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria, la estructura comercial de la zona y la urbanística de la ciudad. Se exceptúan las superficies comerciales previstas en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.
14. Las parcelas calificadas como uso comercial, cuando la Ordenanza de zona o el Planeamiento que desarrolle este Plan General no especifiquen otras condiciones, se regirán por las siguientes:
- |                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| . Edificabilidad neta máxima:      | 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| . Ocupación máxima:                | 60%                              |
| . Altura máxima:                   | 2 plantas y 8 m. a cornisa       |
| . Separación a linderos laterales: | 3 m.                             |
| . Separación a lindero frontal:    | No se exige                      |

La actuación en parcelas comerciales se hará mediante un proyecto unitario.

15. Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles en los edificios de uso principal de comercio:
- . Vivienda para vigilancia a edificación de uso exclusivo.
  - . Garaje-aparcamiento.
  - . Oficinas.
  - . Hotelero.
  - . Recreativo
  - . General Dotaciones Equipamiento, excepto educativo reglado.
  - . General dotacional de Servicios Públicos.
  - . Espacios libres.

## B.- USO DE OFICINAS

### Artículo 253. Definición.

Se incluyen en este uso los locales en los que se realizan actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de banca, bolsa, seguros; los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los que se dedican a despachos profesionales de cualquier clase, entendiéndose como despacho profesional aquel en el que solo y exclusivamente trabaja el titular de dicho despacho.

### Artículo 254. Condiciones del uso de oficinas.

1. Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios colectivos de vivienda; en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos, etc. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.



2. En los edificios de uso principal de vivienda, las oficinas que se instalen dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes. Se podrán autorizar las oficinas instaladas sin acceso independiente antes de la entrada en vigor de la Ordenanza de Actividad (Agosto de 1.997), siempre que cumplan el resto de las condiciones aplicables.
3. Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:
  - a) Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 100 m<sup>2</sup> más, o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
  - b) En el caso de que existan dos o más servicios se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente deberán disponer de un vestíbulo de aislamiento.
4. La iluminación y ventilación de los locales destinados a este uso se ajustarán a lo establecido en el Capítulo 2 de este Título.
5. A efectos de seguridad y medidas de protección contra incendios será de aplicación lo establecido en la NBE-CPI-96 u otra norma que la sustituya.
6. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.  
  
En todo caso será de aplicación la legislación vigente y las Ordenanzas Municipales específicas.
7. La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,50 m.
8. Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguiente usos compatibles en los edificios de uso principal de oficinas:
  - . Vivienda para vigilancia en edificios de uso exclusivo
  - . Garaje-aparcamiento
  - . Comercio
  - . Hostelero
  - . General Dotacional Equipamiento, excepto educativo reglado
  - . General Dotacional Servicios Públicos, excepto cementerios
  - . Espacios libres
8. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados de superficie construida. La dotación de aparcamiento se localizará en parcela propia, salvo que el planeamiento de la zona en que se ubique el edificio prevea espacios comunales específicos para una fracción de la dotación.

## C.- USO HOTELERO

### Artículo 255. Definición.

Pertencen a este uso los edificios o locales destinados al alojamiento temporal de las personas, tales como pensiones, fondas, casas de huéspedes, moteles, hostales y hoteles, residencias comunitarias, etc.

### Artículo 256. Condiciones del uso hotelero.

1. Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénico-sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la legislación vigente.  
Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Las limitaciones para la implantación de este uso quedan definidas por las normas sobre compatibilidad y en el resto de los preceptos y fichas del Plan que regulan las condiciones de los usos de la edificación.

Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios colectivos de vivienda, en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, etc.

En los edificios de uso principal de vivienda, las actividades que se instalen de este uso dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2. Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguiente usos compatibles en los edificios de uso principal hotelero:
  - . Vivienda para guarda.
  - . Vivienda colectiva
  - . Apartamento
  - . Garaje-aparcamiento
  - . Taller mecánico
  - . Industria artesanal y pequeña
  - . Comercio
  - . Oficinas
  - . General Dotacional de Equipamiento, excepto educativo reglado
  - . General Dotacional de Servicios Públicos, excepto cementerios
  - . Espacios Libres.

## D.- USO RECREATIVO

### Artículo 257. Recreativo.

#### a) Definición y clasificación.

Corresponde a las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

Se establecen las siguientes clases:

1. Espectáculos.  
Es el uso que corresponde a los espacios o locales en que se desarrollan actividades artísticas, culturales o de otra índole, de comunicación o de artes expresivas, en la que un colectivo celebra una representación y otro asiste para presenciarla. Pertenecen a esta clase los circos, auditorios, teatros, cines, etc.
2. Salas de Reunión.  
Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, restaurantes, discotecas, casinos, salas de baile, salones recreativos, bingos, disco-pub, etc.
3. Restaurantes.  
Es el uso que corresponde a los locales acondicionados para el consumo de alimentos en su interior.

#### b) Condiciones generales del uso de espectáculos.

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en ambos casos con posibilidad de almacenes complementarios en cualquiera de las plantas compatibles. En planta sótano, la superficie destinada a almacén será inferior a 150 metros cuadrados.

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

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico quedan definidas en estas Normas.

#### c) Condiciones generales del uso de salas de reunión.

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

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en este último caso

con posibilidad de almacenes complementarios de este uso, en cualquiera de las plantas compatibles. En planta sótano, la superficie destinada a almacén será inferior a 150 metros cuadrados.

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico quedan definidas en estas Normas.

Se dispondrá de un espacio para almacenamiento, independizado del resto del local, cuya superficie mínima será el 10% de la total.

En las zonas o subzonas del Suelo Urbano, Sectores de Suelo Urbanizable, u otros ámbitos en que así se determine, por remisión a este precepto, se deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- \* Los locales que tengan un aforo inferior a 50 personas deberán situarse a una distancia mínima de 50 metros de otro del mismo aforo o de 100 metros de otro de aforo superior.
- \* Los locales que tengan un aforo superior a 50 personas deberán situarse a una distancia mínima de 100 metros de otro de aforo inferior y a una distancia de 250 metros de otro de similar o mayor aforo.
- \* No se autorizará la apertura de ningún local cuando la superficie de manzana o bloque, ocupada por este uso, supere el 20% de la superficie total computable.

Las distancias mínimas establecidas en el apartado anterior se determinarán uniendo mediante una línea que defina una vía transitable o directa a fachada los límites más próximos del local para el que se solicita autorización con la del local que ya disponga de licencia. La fecha de solicitud de licencia determinará la prioridad a efectos de fijación de distancias.

Las limitaciones de distancia y superficie ocupada no afectarán a los locales situados en Centros Comerciales o Centros integrados, en edificios de uso exclusivo Hotelero, Equipamiento Público o Servicios Públicos.

En las edificaciones construidas en actuaciones sistemáticas en zonas de suelo urbano afectadas por esta norma, la limitación se aplicará considerando las distancias y la ocupación exclusivamente dentro del ámbito de la actuación, para el primer local que se instale.

**d) Condiciones generales del uso de restaurante.**

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

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en este último caso con posibilidad de almacenes complementarios de este uso, en cualquiera de las plantas

compatibles. En planta sótano, la superficie destinada a almacén será inferior a 150 metros cuadrados.

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico quedan definidas en estas Normas.

Se dispondrá de un espacio para almacenamiento, independizado del resto del local, cuya superficie mínima será el 10% de la total.

**e) Compatibilidades en la edificación.**

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en los edificios con uso predominante recreativo y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

- a) Espectáculos.
  - . Vivienda para servicio de vigilancia.
  - . Garaje-aparcamiento.
  - . Comercio.
  - . Oficinas.
  - . Deportivo.
  - . Cultural.
  - . Asociativo.
  
- b) Salas de reunión.
  - . Vivienda para servicio de vigilancia.
  - . Garaje-aparcamiento.
  - . Comercio.
  - . Oficinas.
  - . Deportivo.
  - . Cultural.
  - . Asociativo.
  
- c) Restaurantes.
  - . Vivienda para servicio de vigilancia.
  - . Garaje-aparcamiento.
  - . Comercio.
  - . Oficinas.
  - . Deportivo.
  - . Cultural.

## SECCIÓN 5ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GENERAL DOTACIONAL.

### Artículo 258. Definición y clasificación.

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

Independientemente de su dominio público o privado se clasifica en los siguientes grupos:

- a) Uso de Equipamiento.
- b) Uso de Espacios Libres.
- c) Uso de Servicios Públicos.
- d) Uso de Infraestructuras.

### A.- EQUIPAMIENTO

#### Artículo 259. Uso de equipamiento.

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

- a) **Educativo:**  
Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, sea reglada o no, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, tales como centros de preescolar, EGB, BUP, FP, así como guarderías, academias, Universidad, etc.
- b) **Sanitario:**  
Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, consultas, investigación, etc.  
Incluye también los usos sanitarios ejercidos sobre animales.
- c) **Deportivo:**  
Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.  
Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.
- d) **Asistencial:**  
Comprende los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria con o sin alojamiento de las personas.

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

- e) Cultural:  
Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación y salas de exposiciones.
- f) Asociativo:  
Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades sociales, políticas, sindicales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.
- g) Religioso:  
Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, templos, mezquitas, centros parroquiales, sinagogas, etc.
- h) Espectáculos:  
Es el uso que corresponde a los espacios o locales en que se desarrollen actividades artísticas, culturales o de otra índole, de comunicación o de artes expresivas, en la que un colectivo celebra una representación y otro asiste para presenciarla. Pertenecen a esta clase los circos, auditorios, teatros, cines, etc.
- i) Salas de reunión:  
Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, restaurantes, discotecas, casinos, salas de baile, salones recreativos, bingos, disco-pub, etc.
- j) Centros integrados:  
Centros mixtos que incluyen usos dotacionales y comerciales. Su regulación será la suma de las individualizadas de los usos que lo integran.

#### **Artículo 260. Condiciones generales del uso de equipamiento.**

1. Determinaciones comunes para el uso de equipamiento: Las distintas actividades incluidas en este uso se ajustarán a la legislación sectorial vigente para cada materia y a las Ordenanzas Municipales aplicables. La dotación de servicios higiénicos en estas actividades se ajustará a las condiciones establecidas para el uso de oficinas, a excepción de aquellos que por razones de aforo precisen una dotación mayor, en cuyo caso se aplicará la normativa específica.

2. Determinaciones específicas de cada uso:

a) Educativo

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

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

El uso educativo no reglado se podrá implantar en planta semisótano, baja y baja más primera en edificios destinados al uso de vivienda y sin limitaciones en edificios de otros usos compatibles.

b) Sanitario

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 2,80 m.

Regirán a efectos de situación en planta las condiciones previstas para el uso de oficinas.

c) Deportivo

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

Estas actividades se ajustarán en lo que a situación en planta se refiere a las condiciones fijadas para el uso comercial.

d) Asistencial

La altura libre mínima para estas actividades se fija en 2,80 m., salvo que por las características propias de los mismos se precise una altura superior.

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

e) Cultural

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

f) Asociativo

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

g) Religioso

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

Su implantación queda limitada a planta semisótano, baja y baja más primera en edificios de uso predominante de vivienda, no existiendo limitación en edificios de otros usos compatibles.



h) Espectáculos

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en ambos casos con posibilidad de almacenes complementarios de este uso con superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>, en cualquiera de las plantas compatibles y en sótano.

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

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico quedan definidas en estas Normas.

i) Salas de reunión

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

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en este último caso con posibilidad de almacenes complementarios de este uso, en cualquiera de las plantas compatibles y en sótano.

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico quedan definidas en estas Normas.

Se dispondrá de un espacio para almacenamiento, independizado del resto del local, cuya superficie mínima será el 10% de la total.

En las zonas o subzonas del Suelo Urbano, Sectores de Suelo Urbanizable, u otros ámbitos en que así se determine, por remisión a este precepto, se deberán cumplir las siguientes limitaciones:

- \* Los locales que tengan un aforo inferior a 50 personas deberán situarse a una distancia mínima de 50 m. de otro del mismo aforo o de 100 m. de otro de aforo superior.
- \* Los locales que tengan un aforo superior a 50 personas deberán situarse a una distancia mínima de 100 m. de otro de aforo inferior y a una distancia de 250 m. de otro de similar o mayor aforo.
- \* No se autorizará la apertura de ningún local cuando la superficie de manzana o bloque, ocupada por este uso, supere el 20% de la superficie total computable.

Las distancias mínimas establecidas en el apartado anterior se determinarán uniendo mediante una línea que defina una vía transitable o directa a fachada los límites más próximos del local para el que se solicita autorización con la del local que ya disponga de licencia. La fecha de solicitud de licencia determinará la prioridad a efectos de fijación de distancias.

Las limitaciones de distancia y superficie ocupada no afectarán a los locales situados en Centros comerciales o Centros integrados, en edificios de uso exclusivo Hotelero, Equipamiento Público o Servicios Públicos. Tampoco afectarán a las

actividades de restaurante, pizzería, hamburgueserías, chocolaterías, salas de degustación en pastelerías y similares.

En las edificaciones construidas en actuaciones sistemáticas en zonas de suelo urbano afectadas por esta norma, la limitación se aplicará considerando las distancias y la ocupación exclusivamente dentro del ámbito de la actuación.

- j) Centros Integrados  
Se regularán por las determinaciones de todos y cada uno de los usos que lo integren, definidos en estas normas.

3. Compatibilidades en la edificación.

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en los edificios con uso predominante equipamiento y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

- a) Educativo
- . Vivienda, para servicio de vigilancia
  - . Garaje-aparcamiento, para uso exclusivo de la actividad y según dotación exigida
  - . Comercio
  - . Oficinas
  - . Residencias comunitarias
  - . General Dotacional-Equipamiento
  - . Espacios libres
  - . Centros de emisión de T.V. y Radio.
- b) Sanitario
- . Vivienda para servicio de vigilancia
  - . Garaje-aparcamiento, para uso exclusivo de la actividad y según dotación exigida
  - . Comercio
  - . Oficinas
  - . Residencias comunitarias
  - . Educativo
  - . Deportivo
  - . Asistencial
  - . Cultural
  - . Asociativo
  - . Religioso
  - . Espectáculos
  - . Salas de Reunión
  - . Espacios Libres
  - . Administración
- c) Deportivo
- . Vivienda para vigilancia

- . Garaje-aparcamiento, para uso exclusivo de la actividad y según dotación exigida
  - . Comercio
  - . Oficinas, para uso exclusivo de la actividad
  - . Residencias comunitarias
  - . General Dotacional-Equipamiento
  - . Espacios libres
  - . General Dotacional-Servicios Públicos, excepto cementerios.
- d) Asistencial, Cultural, Asociativo (además de su compatibilidad recíproca):
- . Vivienda para vigilancia
  - . Garaje-aparcamiento
  - . Comercio
  - . Oficinas
  - . Residencias comunitarias
  - . Educativo
  - . Deportivo
  - . Religioso
  - . Espectáculos
  - . Salas de Reunión
  - . Espacios Libres
  - . Administración
  - . Centros de emisión de T.V. y Radio
- e) Religioso:
- . Vivienda, directamente relacionada con la actividad
  - . Garaje-aparcamiento
  - . Oficinas de uso exclusivo de la actividad
  - . Residencias comunitarias
  - . Educativo
  - . Sanitario
  - . Deportivo
  - . Asistencial
  - . Cultural
  - . Asociativo
  - . Espectáculo de uso exclusivo de la actividad
  - . Salas de Reunión de uso exclusivo de la actividad
  - . Espacios Libres
- f) Espectáculos, Salas de Reunión (además de su compatibilidad recíproca):
- . Vivienda para servicio de vigilancia
  - . Garaje-aparcamiento
  - . Comercio
  - . Oficinas
  - . Deportivo
  - . Asistencial
  - . Cultural
  - . Asociativo
  - . Centros integrados

- . Espacios Libres
  - . Centros de emisión de T.V. y Radio
- g) Centros integrados
- . Vivienda
  - . Garaje-aparcamiento
  - . Taller mecánico
  - . Servicio Público de transportes de viajeros
  - . Industria artesanal
  - . Comercio
  - . Oficinas
  - . Hotelero
  - . General Dotacional-Equipamiento excepto enseñanza
  - . Espacios libres
  - . General Dotacional-Servicios Públicos, excepto cementerios.

## B.- ESPACIOS LIBRES

### Artículo 261. Uso de Espacios Libres.

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

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

### Artículo 262. Condiciones generales del uso de espacios libres.

1. Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno. Así mismo, se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería, césped, etc. que inadecuadas con la climatología local, exigen gran abundancia de agua de riego.
2. Serán compatibles con los espacios libres los usos de carácter público cultural, de espectáculos y deportivo, así como los garajes-aparcamientos de titularidad pública.
3. Los usos públicos de dominio privado y usos comunitarios de dominio privado, se definen como sigue:

- a) Se entiende por uso público de dominio privado el que es susceptible de utilización por toda la colectividad, sin restricción alguna, y que tiene una titularidad privada. Se entiende por uso comunitario de dominio privado aquél que es compartido proindiviso por sus titulares cuando estos son más de tres.
- b) Pleno de la Corporación señalará en cada caso concreto -cuando no existiera indicado en el Plan- el mejor uso pormenorizado definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan para uso de Dotaciones y Equipamientos de Uso Público y Dominio Privado según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.
4. Se permitirá una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para edificaciones de primera planta y cuatro metros de altura máxima.
5. En el diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas se prohíbe la utilización de céspedes con altos requerimientos hídricos y ha de incluir sistemas efectivos de ahorro de agua y como mínimo:
- Programadores de riego.
  - Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
  - Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.
  - Detectores de humedad en el suelo.
  - El P.G.O.U. prevé un Sistema General de distribución de Riego alimentado desde un depósito que almacenará aguas recicladas y pluviales. Aun así, las zonas verdes en las que las redes de riego se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.
6. Protección del medio nocturno. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21.c) de la Ley 2/2002 se deben evaluar y proponer medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación lumínica de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos basándose en el principio de incorporar luminarias que supongan la reducción de las mismas. En este sentido se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.
7. Se deberá cumplir el Decreto 78/1.999 especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

## C.- SERVICIOS PUBLICOS

### Artículo 263. Uso de Servicios Públicos.

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

- a) **Administración:**  
Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la Administración Estatal, Autonómica o Local, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.
- b) **Protección ciudadana:**  
Afecta a los espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos cuya tarea sea la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como cuarteles de bomberos, comisarías de policía, cuarteles de Fuerzas de Seguridad del Estado, Instalaciones militares, protección civil, etc.
- c) **Servicios Urbanos:**  
Se incluyen en esta clase los lugares, edificios o locales destinados a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos, tales como mataderos, mercados centrales, cantones de limpieza, etc.
- d) **Cementerios:**  
Comprende este uso los espacios adscritos al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, el depósito, conservación o embalsamamiento de cuerpos muertos.
- e) **Centros de emisión de TV y radio:**  
Comprende las instalaciones de antenas y emisoras de TV y Radio, así como las antenas y parábolas de seguimiento de los centros de comunicación y observatorios.

3. **Compatibilidades de usos en la edificación.**

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en los edificios con uso predominante Servicios Públicos y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

- a) **Administración y Protección ciudadana**
  - . Vivienda, vinculada a la actividad
  - . Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
  - . Comercio
  - . Oficinas
  - . Hotelero
  - . General Dotacional-Equipamiento
  - . General Dotacional-Servicios Públicos, excepto cementerios.
- b) **Servicios Urbanos**
  - . Vivienda, vinculada a la actividad
  - . Garaje-aparcamiento
  - . Estación de servicio para uso de la actividad
  - . Taller mecánico, para uso de la actividad.

- . Oficinas, para uso de la actividad
  - . Salas de reunión, para uso de la actividad
  - . Espacios libres
  - . General Dotacional-Servicios Públicos, excepto cementerios
- c) Cementerios
- . Vivienda, para servicio de la actividad
  - . Garaje-aparcamiento
  - . Comercio
  - . Oficinas, para uso de la actividad
  - . Sanitario
  - . Espacios libres
  - . Religioso
  - . Salas de reunión, vinculadas a la actividad
  - . Servicios Públicos, excepto centros de T.V. y Radio
- d) Centros de emisión de TV y radio:
- . Vivienda para uso de la actividad
  - . Garaje-aparcamiento
  - . Oficinas, para uso exclusivo de la actividad
  - . Cultural
  - . Espacios libres
  - . Espectáculos
  - . Salas de reunión
  - . General Dotacional-Servicios Públicos excepto cementerios

#### **Artículo 264. Condiciones generales del uso de servicios públicos.**

Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación en función del tipo de instalación y por las necesidades propias del uso.

### **D.- INFRAESTRUCTURAS**

#### **Artículo 265. Uso de Infraestructuras.**

Corresponden a este uso global las redes, centros de producción, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas.

Se integran en él los siguientes usos pormenorizados:

- a) Infraestructuras eléctricas: tales como subestaciones, centros de transformación, tendidos de alta tensión, etc.
- b) Infraestructuras del gas: tales como gasómetros y gaseoductos, antenas de transporte, redes de distribución.

- c) Infraestructuras de abastecimiento de agua: como depósitos, canales de aliviadero, etc.
- d) Saneamiento y depuración: estaciones depuradoras y similares.
- e) Instalaciones de telefonía: centrales y puntos de enlace telefónicos.
- f) Evacuación de residuos y basuras: tales como vertederos y basureros.

#### **Artículo 266. Condiciones generales del uso de infraestructuras.**

Se regularán por la normativa de ámbito estatal, autonómico o local que les afecte.

En todo el ámbito del suelo urbano , a excepción de zonas industriales, todas las canalizaciones, tendidos de media y alta tensión, centros de transformación, etc., se resolverán necesariamente subterráneas, adecuando el tratamiento de la cubierta con soluciones que garanticen la continuidad del pavimento, acerado, etc., en el entorno.

#### **Artículo 267. Uso de red viaria.**

1. El uso de red viaria comprende los espacios destinados al movimiento de peatones y vehículos de superficie habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos. Comprende la red urbana de primer orden, al servicio de los largos recorridos interiores a la ciudad, la red secundaria que conecta entre sí las vías más importantes y da acceso al viario de menor rango, y el viario local que canaliza el tránsito hacia las parcelas.
2. Las de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos y metropolitanos, tales como las autovías y carreteras incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, se regirán por las correspondientes Leyes de Carreteras. En el suelo no urbanizable, las márgenes de estas vías estarán sometidas a las servidumbres y limitaciones que las citadas Leyes establecen, estándose en los demás casos a lo dispuesto por este Plan General.

#### **Artículo 268. Condiciones del uso de red viaria.**

1. Los planos de alineaciones del Plan, definen el trazo y dimensiones del viario en suelo urbano, que podrán reajustarse mediante Planes Especiales, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística. Cabría asimismo el ajuste del viario de Sistema General, cuando razones geotécnicas, topográficas, o de mejora del funcionamiento de la red así lo aconsejen. El ajuste de vías de Sistema General Viario podrá hacerse mediante Planes Especiales de Reordenación Viaria. Dichos planes deberán justificar la necesidad de la modificación, y considerarán las intensidades de circulación previstas y su impacto en el medio que atraviesen.
2. El viario local podrá ser de propiedad privada, siempre que cumpla las siguientes condiciones:



- a) Estar considerado como calle particular en el planeamiento que desarrolle el Plan General o en un Estudio de Detalle. A los efectos del cálculo del aprovechamiento lucrativo, tendrá la consideración otorgada al dotacional privado.
  - b) El Ayuntamiento ejercerá la oportuna vigilancia e inspección, mientras se mantenga el carácter particular de la calle.
  - c) Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras, y se ajustará a las prescripciones establecidas por el Ayuntamiento. Cuando sean acceso exclusivo a solares, las calles particulares contarán con las redes de dotación de servicios establecidas en estas Normas.
  - d) Las aperturas de calles particulares no podrá dar lugar a incremento del aprovechamiento establecido en el planeamiento, ni aumentar la edificabilidad contemplada en el mismo.
  - e) La conexión con el viario público se hará a través de vados permanentes autorizados por el Ayuntamiento.
3. El viario local podrá ser utilizado indistintamente por automóviles y peatones en soluciones de calle compartida, siempre que la intensidad del tráfico soportado sea compatible con el carácter estancial de la zona. El diseño y urbanización de las calles compartidas garantizará una velocidad de circulación inferior a 20 Km./hora, y su señalización advertirá claramente la cohabitación de personas y vehículos.

Se evitará la separación entre calzada y acera utilizando pavimentos apropiados.

4. Los estacionamientos que se establezcan en vía pública no interferirán el canal de tráfico, y cumplirán los siguientes anchos mínimos de la banda de estacionamiento:

en línea	2,50 metros
en batería	5,00 metros
en espiga	4,00 metros

5. Ordenación del espacio viario.

1. Los planes parciales contarán con un estudio de movilidad y del análisis de la relación con el resto de la ciudad, en función del cual se determinarán el trazado y las características de la red de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones y rasantes, previsión de estacionamientos públicos y privados, y, en su caso, delimitación de zonas de protección de las vías que lo requieran.

Bajo los principios de la jerarquía y la funcionalidad, el sistema viario se diseñará de modo que se garantice la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios. Las calles no se definirán solamente como espacios de circulación, sino como lugares de relación y de actividad ciudadana, dotadas de continuidad y suficiente actividad en sus márgenes.

De acuerdo a estos principios, las calles serán públicas, no admitiéndose los viales privados más que cuando discurran en el interior de un solar y no ejerzan funciones relacionadas con la circulación urbana. Salvo supuestos excepcionales, en los sectores residenciales no se admitirán tramos de calle públicas transversales. En general, no se admitirán los trazados en fondo de saco.

2. El trazado de la planta, la sección y el tratamiento superficial de las calles atenderá a la función que ejerzan o vayan a ejercer en el sistema urbano, debiendo perseguirse en todas aquellas que discurran por sectores residenciales la mejor convivencia del tráfico de automóviles, de bicicletas y de peatones, con soluciones de diseño que favorezcan la continuidad de la circulación motorizada y fuercen la moderación en la velocidad de la motorizada.

En las calzadas, se reservará espacio suficiente para que los autobuses accedan y abandonen las paradas con facilidad y las aceras tendrán la suficiente anchura para permitir la instalación de las correspondientes marquesinas.

La red de itinerarios peatonales respetará las condiciones de diseño establecidas por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, y tendrá las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del sector y en relación con las áreas colindantes, facilitando el acceso a los elementos singulares de concurrencia de público y, en particular, al equipamiento comunitario y a los espacios libres.

En el diseño del viario, se respetarán las siguientes anchuras mínimas de acera, salvo justificación suficiente de su inadecuación para supuestos particulares por causa de circunstancias específicas:

Tipo de Calle	Ancho de acera mínimo
Arterias principales y grandes avenidas	5,00 a 7,00 metros (recomendables anchos superiores en vías comerciales)
Distribuidores locales	5,00 a 7,00 metros
Comerciales locales o colectoras industriales	3,00 a 5,00 metros.
Locales residenciales	2,50 a 3,00 metros
Locales industriales	2,00 metros
	1,80 metros. En vías colectoras y tráfico rodado deberá mantenerse un espacio de libre circulación peatonal de 1,80 metros. Cuando sea necesario instalar barreras funcionales (buzones, señales.

3. En el diseño de los carriles de las calzadas, se evitarán tanto los anchos insuficientes como los excesivos; en términos generales, y a reserva de la consideración en función del tipo y la intensidad del tráfico, la situación urbana y otras circunstancias, se considerarán las siguientes anchuras mínimas:

Tipo de Vía	Dimensión de cada carril
Principales Avenidas y vías colectoras	Óptimo : 3,50 metros.
	Mínimo para vías de tráfico poco intenso : 3,00 metros.
Viarío industrial	Óptimo: 3,50 a 3,75 metros.
Red local	Dimensiones muy estrictas : 3,25 a 3 metros.

4. Red ciclista

- 4.1. Bandas ciclistas:

En general se adoptará como solución tipo la acera-bici, una banda reservada que discurre a la misma cota y en continuidad con la acera.

Otras soluciones posibles, cuya adopción deberá justificarse específicamente, son la pista bici, el carril bici, la senda bici o el carril señalizado.

- Anchuras

Tipo de Vía ciclista		Recomendable	Mínimo
Acera bici	Unidireccional	2 metros	1,80 mínimo
	Bidireccional	2,5 metros	2 metros
Carril bici	Unidireccional	2 metros	1,5 metros.
	Bidireccional	No recomendable	No recomendable
Pista bici	Unidireccional	2 metros	1,80 metros.
	Bidireccional	2,5 metros	2 metros
Senda bici	Unidireccional	No recomendable	No recomendable
	Bidireccional	2,5 metros	2 metros

En las vías tipo acera bici, en caso de acera junto a coches aparcados en línea se observará una distancia de 0,75 m.- Respecto a circulación motorizada el resguardo será de 0,5 m. Respecto a la banda peatonal se dispondrá algún tipo de separación que podrá ir desde una banda plantaciones, donde haya suficiente sección, a un lomo de separación de 14 cm., sobresaliente 2 cm.

Para todo lo no especificado en estas normas, particularmente en cuanto a criterios de implantación y dimensiones, se considera el documento "Recomendaciones de Vías

Ciclistas" de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, como complementario a las mismas.

- Pendientes

Para facilitar el tránsito seguro de ciclistas se diseñaran las vías ciclistas con la siguiente relación recomendable entre longitud y pendiente:

Pendiente	Longitud máxima recomendable
< 2 %	Pendiente prolongada
2 %	500 metros
3 %	150 a 250 metros
4 %	80 a 150 metros
5 %	50 a 80 metros
5-7 %	En distancias cortas y condiciones excepcionales
> 7 %	No permitidas

#### 4.2. Intersecciones

Se prevén tres tipos principales:

- En cruces con viario principal : pasos de ciclistas sobre badén trapezoidal o paso semaforizados para ciclistas.
- En glorietas. Acondicionamiento de glorietas.
- En cruces con viario local: banda ciclista continua a través.

En todos los casos la superficie de la banda ciclista será de un color y material diferentes al resto de pavimento. También en todos los casos el trazado del carril evitará el paso recto del ciclista, incorporando una suave curva y contracurva y dispondrá de señalización horizontal en trazo discontinuo y señales de "Cede el Paso" en todas las vías que atraviese. En el caso de los vehículos la señalización se hará con marca horizontal " Paso para ciclistas" (P-22), y señal vertical P-20.

En las glorietas se adoptará con carácter general un carril bici perimetral, sobre la acera y al exterior de la misma. Debe acompañarse de señalización horizontal y vertical en todos los pasos de la calzada.

Para otros tipos de (zonas de espera preferentes para bicicletas en la calzada, glorietas, etc.), se estará a lo dispuesto en el documento citado.

#### 4.3. Aparcamientos

Se dotará de aparcamientos a todas las dotaciones públicas y privadas, centros comerciales y de ocio, intercambiadores de transporte, con un dimensionamiento orientativo de 1 plaza de bicicletas por cada 10 plazas de automóviles.

Su ubicación responderá a criterios de máxima "vigilancia natural", sitios de máxima afluencia de público, y, a poder ser, protegidos de la lluvia.

En general su diseño permitirá asegurar las dos ruedas y el cuadro de la bicicleta, constituyendo además un objeto urbano positivo (calidad estética, posibilidad de otros usos y durabilidad).

#### 4.4. Señalización

En general la señalización debe advertir a los otros usuarios de la presencia de ciclistas, orientar e informar a estos y regular las prioridades.

Con estos objetivos, se dispondrán las marcas y señalización de la Norma de Carreteras 8.2-1C, Marcas Viales y las Señales Verticales de Circulación y marcas del Código de la Circulación. Su disposición se ha introducido en la descripción de bandas e intersecciones tipo.

Las bandas deberán tener un color diferente a las de coches o peatones, color que deberá estar integrado en el propio material de la capa de rodadura, y a determinar por el Ayuntamiento.

Se dispondrán bolardos con los bordes redondeados en accesos para evitar el paso de otros vehículos, con una separación de 1,5 m entre ellos, que serán retractiles cuando sea necesario el paso de vehículos de mantenimiento o vigilancia.

#### 4.5. Materiales.

Se consideran dos tipos principales, el de las bandas y el de las intersecciones. En general los materiales serán continuos, sin fisuras. Para las bandas se podrá utilizar recubrimientos con materiales bituminosos de cualquier tipo mientras que para las intersecciones se utilizarán micro aglomerados asfálticos coloreados.

5. Como parte del sistema viario, en el plan parcial se señalará la reserva de terreno para estacionamientos, de acuerdo con los módulos determinados por las presentes normas. Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie regular mínima de 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de largo.

#### 6. Red de riego agua reciclada

La Red de riego de zonas verdes públicas y bocas de riego en vía públicas y bocas de riego en vía pública utilizará agua reciclada proveniente de la depuradora y será totalmente independiente de la red de agua de consumo humano.

Quedan prohibidas las bocas de riego en viales para baldeos de calles con agua potable.

Las tuberías, en toda su longitud y en cualquier a de sus secciones tendrán un color diferente, o bien llevarán un encamisado de color amarillo, que sirva para diferenciarlas de las de consumo humano. Las bocas de riego, en su tapa, llevarán impresa la leyenda "Aguas no potables", y su color será también amarillo.

7. Protección del medio nocturno. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21.c) de la Ley 2/2002 se deben evaluar y proponer medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación lumínica de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos basándose en el principio de incorporar luminarias que supongan la reducción de las mismas. En este sentido se tendrán en cuenta las propuestas de la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de iluminación y del "Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

## SECCIÓN 6ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ESTACIONES DE SERVICIO.

### Artículo 269. Uso de estación de servicio.

Se incluyen en este uso los espacios destinados a expender combustible de automoción en régimen de minorista.

### Artículo 270. Condiciones de las estaciones de servicio.

1. En bandas laterales del viario y en los espacios libres anejos al mismo , podrá autorizarse la instalación de gasolineras, cuya implantación requerirá un estudio de las condiciones de tráfico, de ordenación, estéticas y de seguridad del lugar, y el análisis del impacto producido por la gasolinera sobre dichas condiciones. Será necesario tramitar un Plan Especial que controle y regule todos estos aspectos, calificando el suelo para este uso específico.
2. Las gasolineras podrán contar con usos industriales y comerciales complementarios a la expedición de combustible, y cumplirán las siguientes condiciones:

Superficie edificada máxima	100 m <sup>2</sup>
Altura máxima	5 m.
Espacio público vinculado máximo	400 m <sup>2</sup>

De estos parámetros se exceptúan para su cumplimiento aquellas parcelas en cuya ficha se determine un régimen especial diferente.

Se entiende por espacio público vinculado la porción de espacio libre o banda anexa al viario, que se adscribe a la concesión de funcionamiento de la gasolinera.

3. La construcción de gasolineras en parcela privada, se regirá por las condiciones de edificación establecidas en la ordenanza de la zona en que se localice la parcela.
4. Las gasolineras se atenderán a las condiciones de protección contra fuego, filtración de gases y restantes medidas de seguridad, establecidas en la legislación sectorial.

5. Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en las estaciones de servicio:
- . Garaje-aparcamiento
  - . Puntos de lavado y engrase y talleres mecánicos (se prohíben los talleres de chapa y pintura)
  - . Industria artesanal
  - . Comercio
  - . Oficinas para uso exclusivo de la actividad
  - . Hotelero
  - . Sanitario (sólo puestos de socorro)
  - . Deportivo
  - . Salas de reunión
  - . Espacios libres.

## SECCIÓN 7ª- CONDICIONES DE LOS USOS ESPECÍFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### Artículo 271. Definición y clasificación.

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

1. Incluye dos usos fundamentales:
- a) Usos agropecuarios y forestales.  
Comprende esta clase los usos directamente adscritos a los suelos ajenos a poblados, los concernientes al cultivo de la tierra, al aprovechamiento de los recursos de los bosques, al acopio y cuidado de ganado, y al mantenimiento y preservación del medio rural.
  - b) Usos extractivos.  
Comprende los suelos e instalaciones complementarias destinados al laboreo de minas o a la extracción de áridos y materiales minerales.

Se regularán por la normativa de los suelos sin destino urbanos, por las normas sectoriales que les sean de aplicación.

2. Se podrán implantar aquellos que cumplan las condiciones fijadas en las normas correspondientes al Suelo No Urbanizable de Protección.

## CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS

### Artículo 272. Condiciones generales.

1. El fomento y defensa de la imagen urbana, tanto en lo que se refiere a los edificios y conjuntos sujetos a medidas de protección como al resto de la trama, corresponde al Ayuntamiento, por tanto, cualquier situación que afecte a la percepción que de la ciudad tienen sus habitantes, deberá ajustarse al criterio del organismo que los representa. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.
2. La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico o histórico artístico, supondrá la paralización de los usos o actividades que se desarrollen en el terreno, y la extinción de las licencias de obras caso de que existieran. En este sentido serán objeto de vigilancia especial las obras que se realicen en edificios o terrenos en que exista la presunción de hallazgos de interés.
3. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.
4. En los sectores de nueva Ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, 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 cerrar, 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 básica, comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías), como del de 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 edificación, de urbanización y de ajardinamiento así como de las coloraciones permisibles para los mismos.
- d) Prohibición expresa de colocar carteles, antenas parabólicas o anuncios publicitarios en todas aquellas zonas que funciones como límites visuales del suelo urbano en el sentido descrito con anterioridad.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

### **Artículo 273. Fachadas.**

1. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o franqueada por edificaciones objeto de protección, 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 protegidas.
2. En todo caso, las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación protegida, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerá las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas de este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
4. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
5. No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.
6. Excepto en las áreas que, por estar sujetas a medidas de protección del patrimonio y conjunto, cuentan con una regulación especial, la composición de fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este Capítulo de Normas.
7. No se admitirá la repetición del mismo modelo de fachada en más de una manzana, dentro de la misma unidad de ejecución para vivienda unifamiliar.

#### **Artículo 274. Medianerías o paramentos al descubierto.**

1. Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque, o a espacio libre y público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, previos proyectos de reforma aprobados por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera, según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.
3. Cuando por diferencia de alturas definitivas o retranqueos entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, previa licencia municipal, éstas deberán ser decoradas a petición del Ayuntamiento o de particulares, por cuenta y cargo de los propietarios de terrenos o edificaciones.

#### **Artículo 275. Modificación de fachadas.**

1. 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.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y porches existentes de acuerdo con las determinaciones del artículo siguiente.
3. La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

#### **Artículo 276. Cierre de terrazas y porches.**

1. El Ayuntamiento para autorizar el cierre de terrazas y porches deberá aprobar un proyecto conjunto de cierre que será de aplicación a todas las licencias de obra de cerramiento de terrazas o porches que se soliciten dentro del ámbito del proyecto aprobado.
2. El proyecto conjunto de cierre de terrazas o porches podrá ser elaborado de oficio o a instancia de parte. En este segundo caso requerirá la aprobación previa de las comunidades de propietarios afectados, lo que se acreditará documentalmente en el proyecto.
3. El ámbito del proyecto conjunto de cierre de terrazas o porches será determinado por el Ayuntamiento previamente a su redacción.
4. Si, como consecuencia del cierre, la incorporación de la antigua terraza o porche al resto de los espacios de algunas viviendas o locales comportara la modificación de elementos

estructurales del edificio que, en lo que afecta a la fachada, queda limitado a lo que señala el apartado 11 de este artículo, de las instalaciones comunes, o de aquellas otras que, no siendo comunes, afecten al funcionamiento global del edificio, será necesario solicitar la correspondiente licencia de reforma, mediante la presentación de un proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de acuerdo con lo que las Ordenanzas Municipales en vigor señalan para esta clase de obras.

5. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el proyecto conjunto de cierre de terrazas o porches para el ámbito previamente determinado, podrán concederse, en su caso, previa solicitud de parte, licencias individualizadas para el cierre de terrazas o porches de cada una de las viviendas o locales incluidos en él.
6. El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés estético o de ornato público, la ejecución de obras de conservación o de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en proyecto alguno. En aquellos edificios en que se hubieran realizado cerramientos parciales que perjudiquen la estética del edificio, el Ayuntamiento podrá ordenar la adecuación de la fachada mediante su diseño unitario.
7. En el cierre de terrazas o porches, únicamente se podrán emplear materiales ligeros, montados sobre estructuras de carpintería, con objeto de reducir al máximo las sobrecargas y de no modificar la composición de masas de las fachadas afectadas. Se prohíbe expresamente el empleo de cualquier tipo de fábrica, entendiéndose por tal toda construcción hecha con piedra, ladrillo, hormigón y, en general, materiales pétreos.
8. En los proyectos de cierre de terrazas o porches se tenderá a emplear los mismos materiales, colores y texturas que los existentes antes del cierre. La utilización de otros materiales, colores o texturas deberá ser adecuadamente justificada en la memoria del proyecto.
9. Se prohíbe expresamente la sustitución de los antepechos de fábrica que pudieran existir en las terrazas o porches a cerrar antes del proyecto conjunto del cierre, excepto en aquellos casos justificados en los que, previo dictamen del Ayuntamiento se demuestre conveniente la sustitución para mejorar la calidad estética o ambiental del edificio.
10. Cuando el proyecto conjunto no contemple el cierre completo de todas las terrazas o porches de la edificación, y se mantengan en su situación primitiva, visible desde las vías o espacios públicos o comunitarios, alguno de los huecos que vierten sobre las terrazas o porches, excluidas del cierre, la modulación del cierre proyectado deberá integrar y armonizar con la de esos huecos preexistentes que se conservan. En casos debidamente justificados a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse la carpintería de estos huecos con objeto de acomodarla a la misma modulación que la del cerramiento de terrazas o porches proyectado.
11. En aquellas partes de la fachada que pierdan su condición de tal, como consecuencia del cierre de terrazas o porches, no se permitirá la modificación del ancho de los huecos que existan antes del proyecto conjunto del cierre, aunque podría modificarse su altura incluso hasta la total desaparición de dinteles y antepechos siempre que tales

modificaciones estén recogidas en un proyecto de reforma para todo el edificio, redactado por técnico competente y provisto del correspondiente visado colegial, que será en su caso aprobado por el Ayuntamiento.

12. Para el resto de condiciones estéticas no reguladas expresamente por estas Ordenanzas regirán las que se recogen en las Ordenanzas Generales y Particulares de Edificación del Plan General en el suelo urbano y, en su caso, en las Ordenanzas Reguladoras de los Planes Especiales de Reforma Interior que se redacten en esta clase de suelo.

#### **Artículo 277. Portadas, escaparates y vitrinas.**

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 m., medida que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de ancho inferior a 0,75 m., la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

#### **Artículo 278. Publicidad exterior.**

##### **A) Muestras.**

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.
2. Se ajustarán a las siguientes características:
  - a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
  - b) Se prohíben los anuncios luminosos, con iluminación desde el interior a través de la placa anunciante, transparente o translúcida.
  - c) En planta baja se podrán instalar muestras publicitarias contenidas en los huecos existentes en fachada y sin sobresalir del plano de la misma, con un ancho máximo de 0,40 m. Aquellos que dispongan de iluminación cenital propia, además de cumplir con la normativa técnica de la instalación eléctrica y las condiciones anteriores, se instalarán de forma que la parte inferior de la muestra tenga una altura mínima respecto de la acera de 2,20 m. y las partes sometidas a tensión de 2,50 m.  
Asimismo se permite resolver la publicidad con rótulos realizados con letra suelta en relieve, que disponga de iluminación indirecta, ajustándose las condiciones de instalación a las definidas en estas normas.

- d) No se permiten las muestras colocadas sobre los frentes de las marquesinas, vuelos, etc.
- e) Se autoriza la colocación de placas que con unas dimensiones máximas de 0,25 x 0,25 m. y 2 cm. de espesor se sitúen en las jambas.
- f) Las muestras colocadas en plantas de pisos de los edificios de uso distinto del residencial, dispondrán de un ancho total inferior a 0,40 m., se instalarán adosadas a los antepechos de los huecos sin reducir su superficie y su longitud coincidirá con el ancho de éstos.  
No se permite la instalación de muestras correspondientes a las actividades incluidas en el uso de vivienda.
- g) En la cubierta de los edificios no se autoriza la instalación de elementos de publicidad exterior luminosos, intermitentes, móviles, etc., en toda el área residencial. Se admiten sin embargo, en áreas no residenciales, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 2,00 m. y debiendo estar ejecutada con letra suelta.
- h) 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.

## B) Banderines

1. Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.
2. Se ajustarán a las siguientes características y condiciones:
  - a) Cuando se resuelvan como continuación de las muestras paralelas al plano de la fachada, serán del mismo material y de idénticas soluciones decorativas y de iluminación.  
El saliente máximo coincidirá con dos veces el ancho de la muestra o como máximo el vuelo de la planta inmediata superior, si existiese, con una medida máxima de 0,80 m. en este caso.
  - b) Cuando se trate de banderines aislados, se situarán necesariamente sobre la fachada de la actividad a la que correspondan y sus características se adaptarán a las definidas en el apartado anterior.
  - c) No se autoriza la instalación de elementos publicitarios luminosos, intermitentes, móviles, etc., en toda el área residencial.
  - d) La parte inferior de los banderines y de los elementos sometidos a tensión se ajustarán a lo establecido para las muestras.

- 3.- En las áreas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 0,40 m. En estas áreas los banderines se podrán instalar luminosos, intermitentes, móviles, etc.

C) Tipo Tótem.

1. Se entiende por elementos de publicidad tipo "Tótem" aquellos elementos verticales, aislados o no de la edificación, que en su cuerpo publicitan las actividades o usos.
2. Se colocarán en el interior de la parcela, en las áreas de retranqueo sin impedir el paso a vehículos y peatones.
3. La altura máxima no podrá sobrepasar en 1 m., la altura máxima permitida de la edificación.
4. En ningún caso podrá volar sobre vía pública ningún elemento del Tótem

D) Otros elementos publicitarios.

Se regirán por la Ordenanza Municipal específica sobre esta materia.

**Artículo 279. Cubiertas.**

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, tanto transitables como no transitables.
2. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 30°. El material de cubrición podrá ser teja curva árabe, plana o similar.
3. En lo que respecta a materiales, se recomienda el recurso a aquellos autóctonos empleados tradicionalmente.

**Artículo 280. Cerramientos.**

1. Tanto los solares como los terrenos en que el Ayuntamiento lo ordene, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2,00 m. de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Se autoriza fábrica opaca hasta un metro de altura.  
El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.
2. En casos de derribo, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse la valla de obras.
3. Los patios de parcela podrán cerrarse en plantas bajas, con vallas de altura inferior a 2,00 m.
4. - Para el uso residencial en edificación aislada, en hilera, o en bloque abierto, con jardín privado, el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de 1 m. de altura máxima, completados en su caso mediante protección diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,00 m.
  - b) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible, que no formen frentes continuos de longitud superior a 20 m., ni rebasen una altura de 2,00 m. solo en edificios de vivienda colectiva.  
Para el uso industrial, el cerramiento de parcelas se resolverá mediante elemento ciego de bloque de hormigón, de 0,90 m. de altura máxima, y se completará hasta 2,20 m. de manera semejante al residencial.
- 5. En edificación aislada, en suelo urbano, los cerramientos de parcela que no den frente a vías, espacios libres públicos o jardines comunitarios, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 1,00 m. de altura máxima con independencia de su longitud.
  - 6. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.
  - 7. En el suelo no urbanizable, los cerramientos o vallados de las parcelas de cualquier uso serán como los tradicionales de la zona, con materiales autóctonos y con una altura no superior a 1 m., en otro caso serán diáfanos o de vegetación. En las zonas sin Especial Protección podrán llevar un murete de fábrica no superior a 0,60 m. de alto, en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones en su caso de hasta 1,70 m. de alto, medidos de igual forma, y entre estos se colocará reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.  
En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos cerramientos en cualquier material que sobrepasen los 1,20 m.
  - 9. Entre parcelas colindantes podrá cerrarse con muro macizo hasta 2,00 m. de altura con autorización notarial de los colindantes.
  - 10. Solo se autorizarán accesos a parcelas destinadas al uso de vivienda desde el viario público, permitiéndose como máximo un acceso de peatones y otro acceso rodado por vivienda, o portal en caso de vivienda colectiva.

#### **Artículo 281. Protección de arbolado.**

- 1. El arbolado existente en el espacio viario, 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 se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. En todo caso su eliminación deberá justificarse ante el Ayuntamiento.
- 2. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.
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 dimensión.

#### **Artículo 282. Otros elementos visibles.**

El Ayuntamiento velará por el adecuado diseño, dignidad y seguridad de los quioscos, tenderetes, bancos, farolas, puestos ambulantes, etc., y en general del mobiliario urbano, impidiendo la colocación de buzones, cabinas telefónicas, postes de señales, semáforos, etc. que constituyen obstáculos en las aceras y sendas peatonales.

#### **Artículo 283. Medidas de mejora del viario urbano.**

1. Se podrán señalar itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles peatonales, o en calles de tráfico motorizado. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración estacionamientos "ad hoc" para bicicletas, tanto en zonas comerciales como industriales y especialmente en las escolares. Se formulará un Plan Especial de itinerarios urbanos para ciclistas.
2. Será recomendable plantar árboles en las áreas de estacionamiento en superficie entre cada 5 ó 6 plazas en batería, o cada 2 ó 3 plazas en línea, con alcorques y protecciones adecuadas. Una plaza de aparcamiento por cada 20 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos y tendrá unas dimensiones de 3,30 x 4,00 m. Se señalarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.
3. Las paradas de autobuses dispondrán de marquesinas o cubiertas de diseño adecuado con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. La acera donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 m., o se ampliará hasta alcanzarlos en una longitud mínima de 10 m., rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso. Todo ello con carácter orientativo.
4. Se iluminarán intensamente los "pasos - cebra", y se mantendrán en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.
5. Se procurará concentrar, en lo posible, todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.



**Artículo 284. Diseño de parques y jardines.**

1. Se procurará que en el diseño de jardines, parques y plazas públicas se potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.
2. Se procurará investigar un sistema puntual o por zonas pequeñas de irrigación local de parques, fuentes y jardines que utilice los recursos acuíferos de los altos niveles freáticos del subsuelo de la ciudad. En los espacios urbanos a crear, se podrá exigir un sistema local de conducciones paralelas de agua para el riego urbano, según las condiciones que reúna el lugar.

# **TITULO VII**

## **LICENCIAS URBANISTICAS**

## TITULO VII.- LICENCIAS URBANISTICAS

El Ayuntamiento Pleno aprobó la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA TRAMITACION DE LICENCIAS URBANISTICAS.

La citada ORDENANZA queda citada a los efectos de lo establecido en el Artículo 3 de las presentes Normas.

### CAPITULO 1. SUSPENSION DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

#### Artículo 285. Suspensión voluntaria.

1. En el acuerdo de formación de los Planes, Normas, Programas, o Estudios de Detalle, o con posterioridad, hasta que se haya efectuado la aprobación inicial, el órgano competente para esta aprobación y la provisional podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con las condiciones siguientes:
  - a) La suspensión se referirá a áreas o usos comprendidos en el territorio que se prevé que abarcará el futuro Plan.
  - b) Estará fundamentada en la conveniencia de estudiar el nuevo planeamiento o la reforma del que esté en vigor.
  - c) Su duración no podrá ser superior a un año, a contar desde el momento de la publicación del acuerdo de suspensión
2. El acuerdo de suspensión se publicará en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en uno de los periódicos de mayor difusión de dicha Comunidad Autónoma.

#### Artículo 286. Suspensión obligatoria.

1. La aprobación inicial de los Planes, Normas, Programas, Estudios de Detalle o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

2. La incoación de todo expediente de Declaración de Bien de Interés Cultural para los bienes inmuebles, producirá desde su notificación al Ayto. la suspensión de tramitación de licencias municipales, así como la suspensión de los efectos de las ya concedidas.

No obstante, la D.G. , a propuesta del Ayuntamiento podrá autorizar la realización de obras necesarias para su conservación y mantenimiento que manifiestamente no perjudiquen la integridad y los valores del bien.

3. El acuerdo por el que el Plan inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas del territorio objeto de planeamiento que queden afectadas por la suspensión de licencias a que este artículo se refiere.

#### **Artículo 287. Licencias objeto de la suspensión.**

1. La suspensión de licencias sólo podrá referirse a las que tengan por objeto actividades de parcelación de terrenos y edificación o demolición, pero no a las obras de reforma, salvo que por la trascendencia de ésta se sea equiparable a una reedificación del edificio, no justificada en razones de urgencia o suponga un aumento de volumen edificado.
2. La suspensión podrá abarcar la totalidad o parte del territorio objeto de estudio a efectos de elaboración del planeamiento. Si con posterioridad al acuerdo de suspensión se redujese el ámbito territorial considerado, la autoridad que la hubiere acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo objeto de exclusión.
3. Acordada la suspensión de licencias no será posible acordar nuevas suspensiones en la misma área y para idéntica finalidad hasta que transcurrieran cinco años, contados a partir de la fecha final de los efectos de la suspensión. No se entenderá como idéntica finalidad la redacción de un Plan, Normas, Programa, o Estudio de Detalle, o su revisión o modificación, con distinta naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

#### **Artículo 288. Adopción del acuerdo.**

En todo caso el acuerdo deberá ser adoptado por el órgano que resulte competente para la aprobación inicial, provisional o definitiva de los instrumentos correspondientes, que en caso de tratarse de órganos colegiados se estará a las previsiones que para la adopción de sus acuerdos señala el artículo 47 de la LRBRL.

TITULO VIII  
INSPECCION, DISCIPLINA URBANISTICA,  
INTERVENCION PUBLICA EN ACTOS DE USO DEL  
SUELO, CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACION

## TITULO VIII. INSPECCION, DISCIPLINA URBANISTICA, INTERVENCION PUBLICA EN ACTOS DE USO DEL SUELO, CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN

### CAPITULO 1. INSPECCION Y DISCIPLINA URBANISTICA

#### SECCIÓN 1ª. DISCIPLINA URBANÍSTICA. INSPECCIÓN.

##### Artículo 289. Disciplina urbanística. Concepto.

Denominamos disciplina urbanística al conjunto de previsiones legales y potestades administrativas que previstas en Derecho para controlar el ajuste entre el uso del suelo y edificación y la legislación y el planeamiento urbanístico.

##### Artículo 290. Inspección.

La Administración dispone de técnicas variadas, policiales y coactivas, para conseguir el cumplimiento de la disciplina urbanística. Este control policial disciplinario-urbanístico se manifiesta en el campo de lo preventivo por una parte y de lo reaccional por otra.

Sus funciones quedan delimitadas en el CAPITULO I del TITULO V de la LS-01.

#### SECCIÓN 2ª. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

##### Artículo 291. Definición.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren o contravengan las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, en el presente Plan General, las normas y planes que lo desarrollan, así como las ordenanzas que lo complementan.

En esta materia habrá que atenerse a lo dispuesto en los artículos 201 a 237 de la LS-01.

## CAPITULO 2. EJECUCIÓN SUSTITUTORIA POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD

### Artículo 292. Ejecución de la construcción o edificación mediante sustitución del propietario y, en su caso, expropiación.

1. Transcurrido un año desde la aprobación del Plan General en suelo urbano consolidado o de la recepción de la urbanización en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, podrá delimitar áreas en las que los solares y las parcelas susceptibles de edificación con realización simultánea de la urbanización pendiente quedan sujetos al régimen de ejecución mediante sustitución del propietario y, en su caso, a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

La aplicación efectiva a una parcela o solar del régimen de ejecución sustitutoria dentro de las áreas delimitadas al efecto requerirá la previa declaración del incumplimiento del deber de edificar, en procedimiento instruido con audiencia del propietario o propietarios afectados.

2. El procedimiento de delimitación de las áreas a que se refiere el número anterior se ajustará a las siguientes reglas:
  - a) Aprobación inicial por el Alcalde.
  - b) Información pública por plazo de veinte días.
  - c) Aprobación definitiva por el Pleno, cuyo acuerdo deberá motivarse en necesidades de ejecución del planeamiento urbanístico o el cumplimiento de los objetivos de éste o de algunos de los fines propios, de los patrimonios públicos de suelo y ser publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
3. La delimitación de las áreas habilitará para aplicar a parcelas o solares concretos el régimen de ejecución sustitutoria, salvo que la Administración acuerde su expropiación para la promoción pública de viviendas o la implantación de usos o servicios públicos.

### Artículo 293. Concurso público para la sustitución del propietario a efectos de construcción o edificación.

1. El concurso público para la sustitución del propietario deberá anunciarse dentro del mes siguiente a la resolución de aplicación del régimen de ejecución sustitutoria.
2. Transcurrido el plazo previsto en el número anterior sin que se hubiera producido el anuncio, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística sustituirá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de interesado.

3. La Consejería competente en materia de ordenación urbanística dispondrá de un plazo de dos meses para la convocatoria del concurso. Transcurrido este plazo sin que el anuncio haya tenido lugar, quedará la resolución de aplicación del régimen de ejecución sustitutoria sin efecto alguno por ministerio de la Ley y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a declarar dicha situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

#### **Artículo 294. Protección de la legalidad urbanística.**

Las medidas disponibles para la protección de la legalidad urbanística y la restitución del orden vulnerado, son las recogidas en el CAPITULO II del TITULO V de la LS-01.



**TITULO IX**  
**MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION DEL**  
**MEDIO AMBIENTE**

## TITULO IX. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

### MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

En este Capítulo se enuncian las medidas generales de protección del Medio Ambiente que contribuirán a asegurar el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental y las consideraciones recogidas en el informe de Análisis Ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente, agrupadas en los apartados siguientes:

#### **Art. 295. Protección de la vegetación.**

En todas las actuaciones que se acometan en desarrollo de este Plan General, se asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras planteadas en el Estudio de Incidencia Ambiental en relación con la protección de la vegetación existente, así:

**a)** Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para el arbolado ornamental y se utilizará el mismo criterio de valoración para el resto de los casos, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado; todo ello con efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.

**b)** El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

**c)** Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

**Art. 296 . Reforestaciones exigibles.**

El planeamiento de desarrollo deberán recoger el establecimiento de planes de repoblación para los márgenes de los principales cursos de agua, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas.

Dichos planes se articularán mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a esta Consejería, que emitirá informe vinculante.

Igualmente, se deberán exigir reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

**Art. 297 Protección de incendios.**

Todas las Actuaciones Urbanísticas darán cumplimiento a la legislación vigente, y explícitamente a las condiciones de entorno y accesibilidad establecidas por ella para toda la obra de edificación. En la zonas colindantes con áreas forestadas se cumplirán las condiciones correspondientes.

**Art. 298 Vías Pecuarias**

Según lo dispuesto en la Ley 8/98 de 15 de junio de Vías Pecuarias, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran las Vías Pecuarias deberán ser informados por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

**Art. 299 Catálogo Regional**

Este Plan General ha tenido en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares.

**Art. 300 Vertidos.**

Son de obligado cumplimiento las medidas correctoras recogidas en el Estudio de Incidencia Ambiental sobre vertidos así como el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001 – 2006, y el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002 – 2011.

**Art. 301           Vertidos líquidos.**

Para todos los "Vertidos líquidos" (aguas residuales) será preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley, de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

En el caso de los vertidos líquidos sean industriales se estará a lo dispuesto por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de Vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las posibles normas de desarrollo. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

**Art. 302           Contaminación acústica y vibratoria.**

Toda actuación urbanística o edificatoria estará a lo dispuesto en el Decreto 78/1999, por el que se regula la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, así como de las determinaciones resultantes de las consideraciones ambientales del Informe de Análisis Ambiental.

**Art. 303           Infraestructuras.**

Para las diferentes Infraestructuras, se tendrán que contemplar los extremos siguientes:

a) Tendidos eléctricos:

Se tendrá que cumplir con lo dispuesto en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

En su cumplimiento, los recintos de ejecución que se encuentren sobrevolados por líneas eléctricas de alta tensión deberán recoger específicamente, en su ficha de desarrollo y como condición, el enterramiento de las citadas líneas o su inclusión en pasillos eléctricos.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Serán de obligado cumplimiento de las medidas correctoras propuestas sobre protección de la fauna en el Estudio de Incidencia Ambiental, velando, en este sentido, por el cumplimiento del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

b) Evacuación de humos

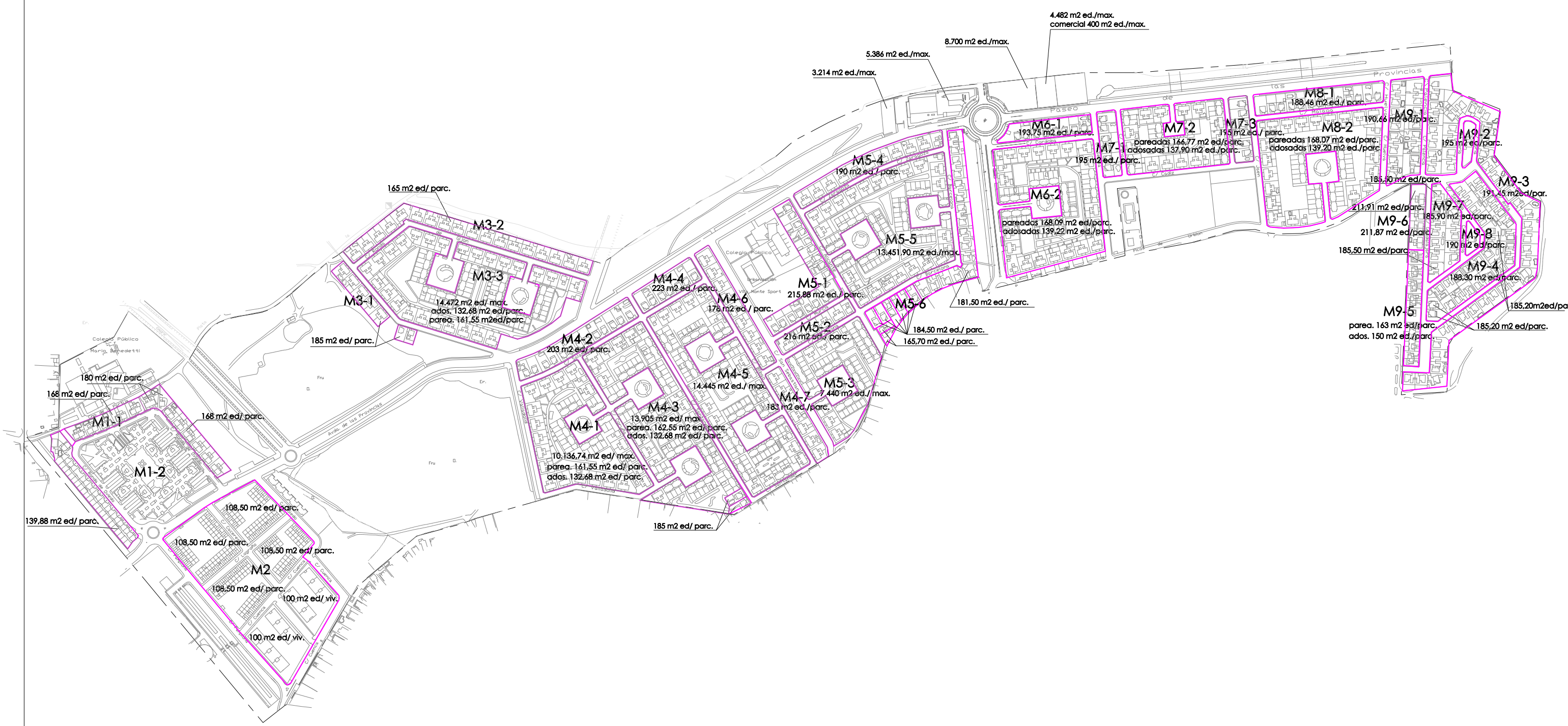
Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

c) Redes de telefonía

En relación a la instalación de antenas de telefonía móvil, los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

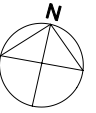
En aquellas zonas singulares (espacios que están protegidos o puntos con excesivo impacto visual) este tipo de instalaciones no se podrán autorizar.

PLANO ANEJO A LA ZONA DE ORDENACION ZOUP.05





# PLANO ANEJO A LA ZONA DE ORDENACION ZOUP.06

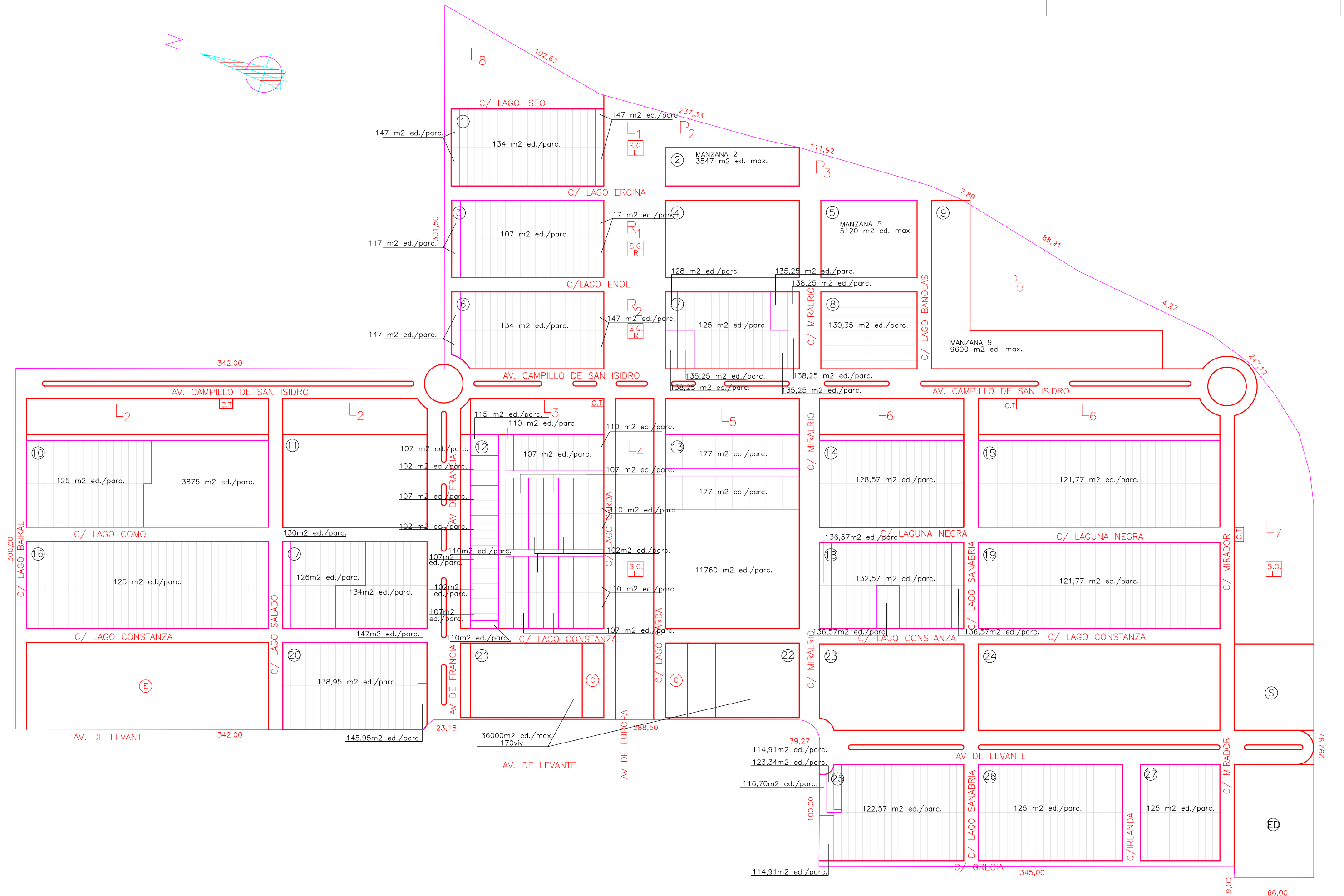
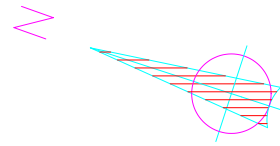


PROTECCION F.F.C.C.






PROTECCION F.F.C.C.

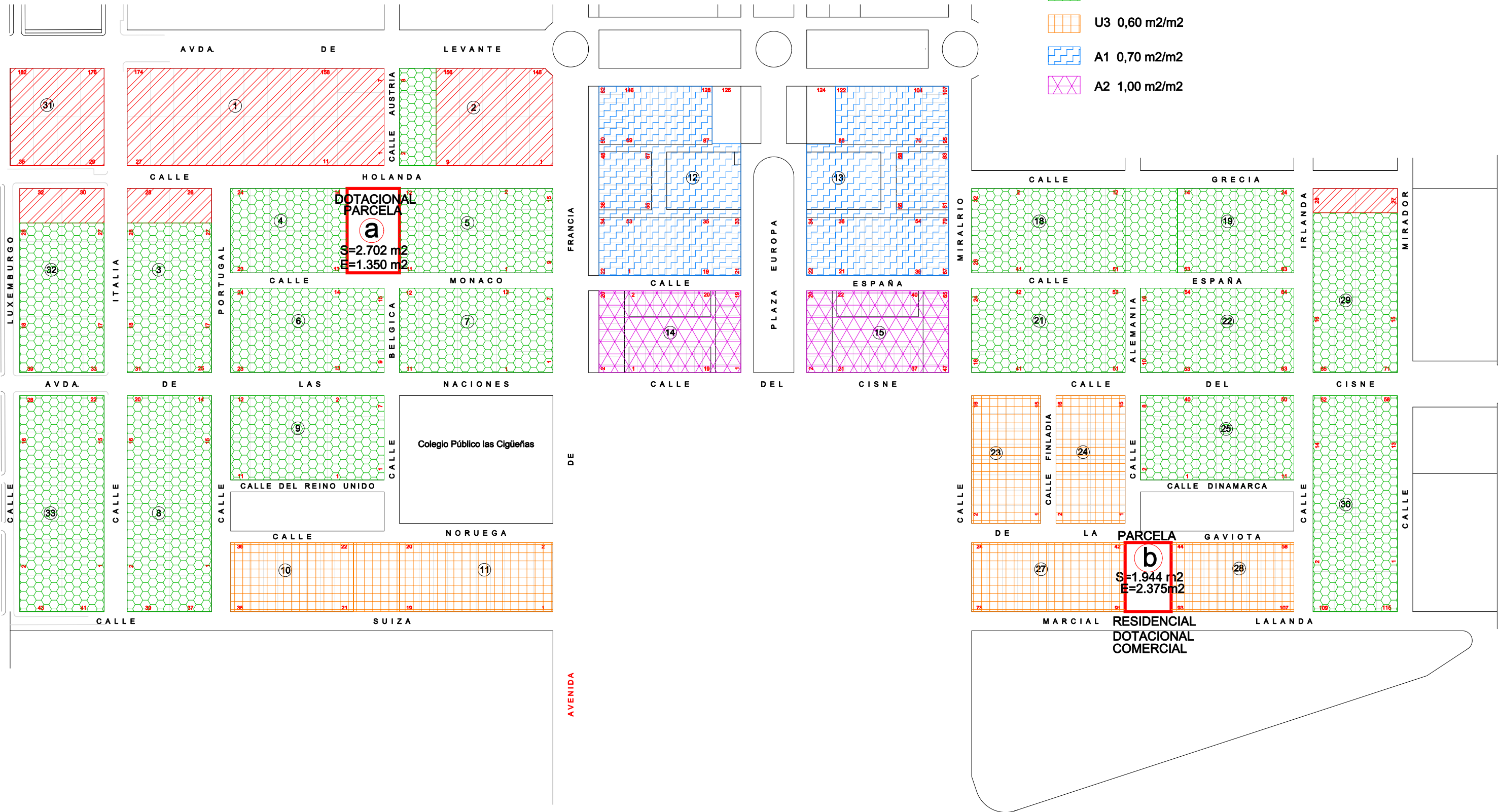


# PLANO ANEJO A LA ZONA DE ORDENACION ZOUP.07

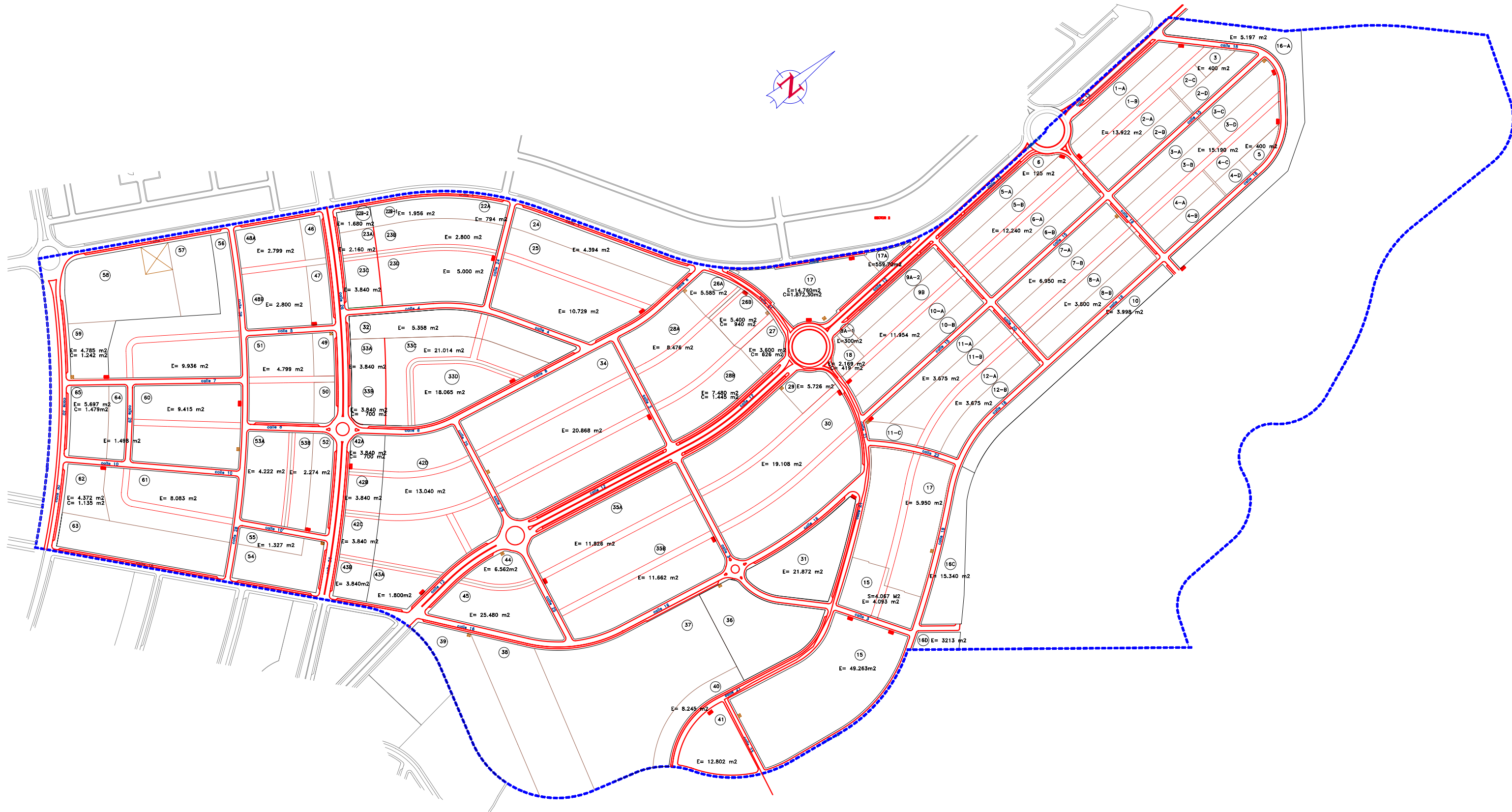




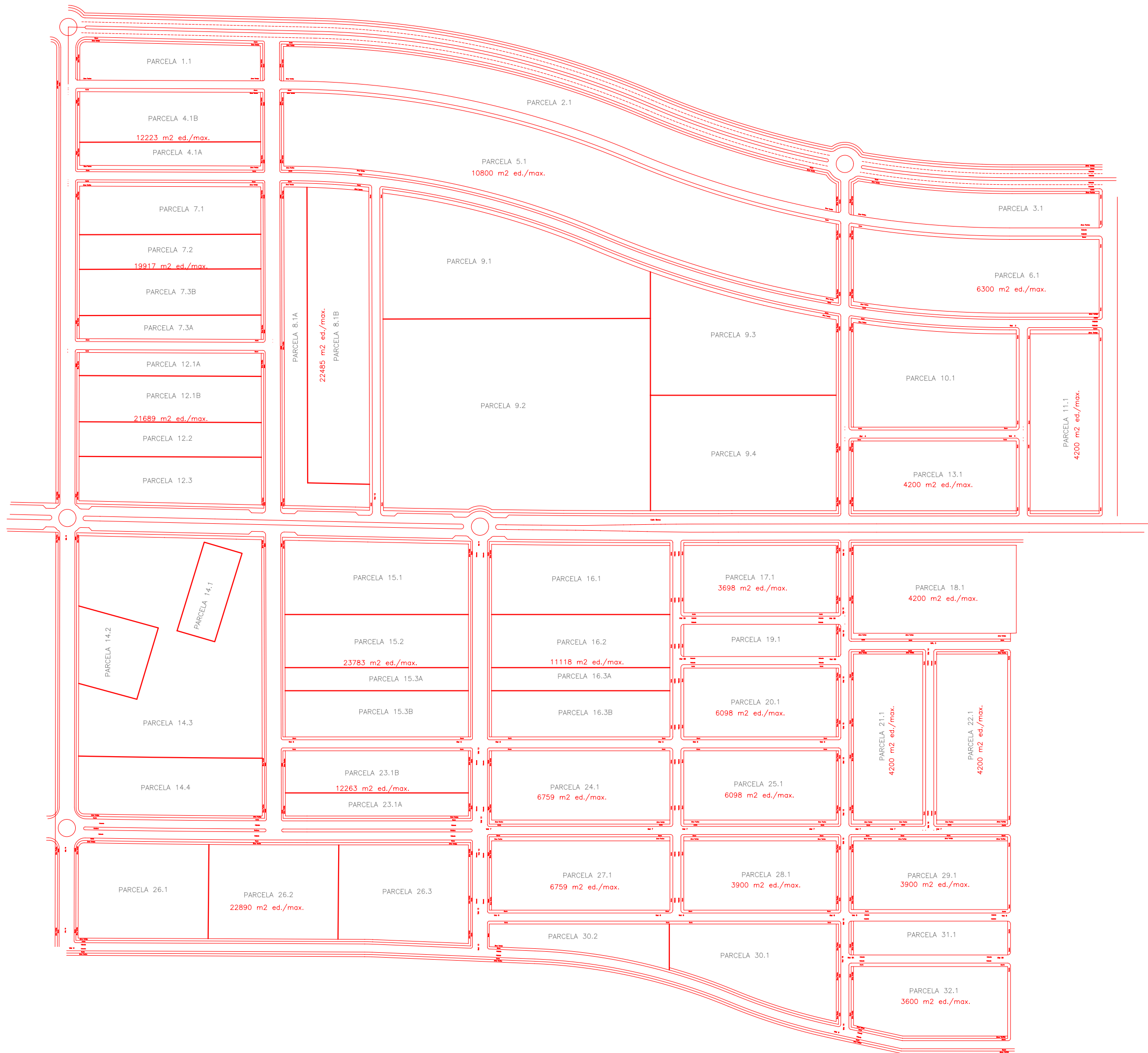
-  U1 0,40 m2/m2
-  U2 0,45 m2/m2
-  U3 0,60 m2/m2
-  A1 0,70 m2/m2
-  A2 1,00 m2/m2



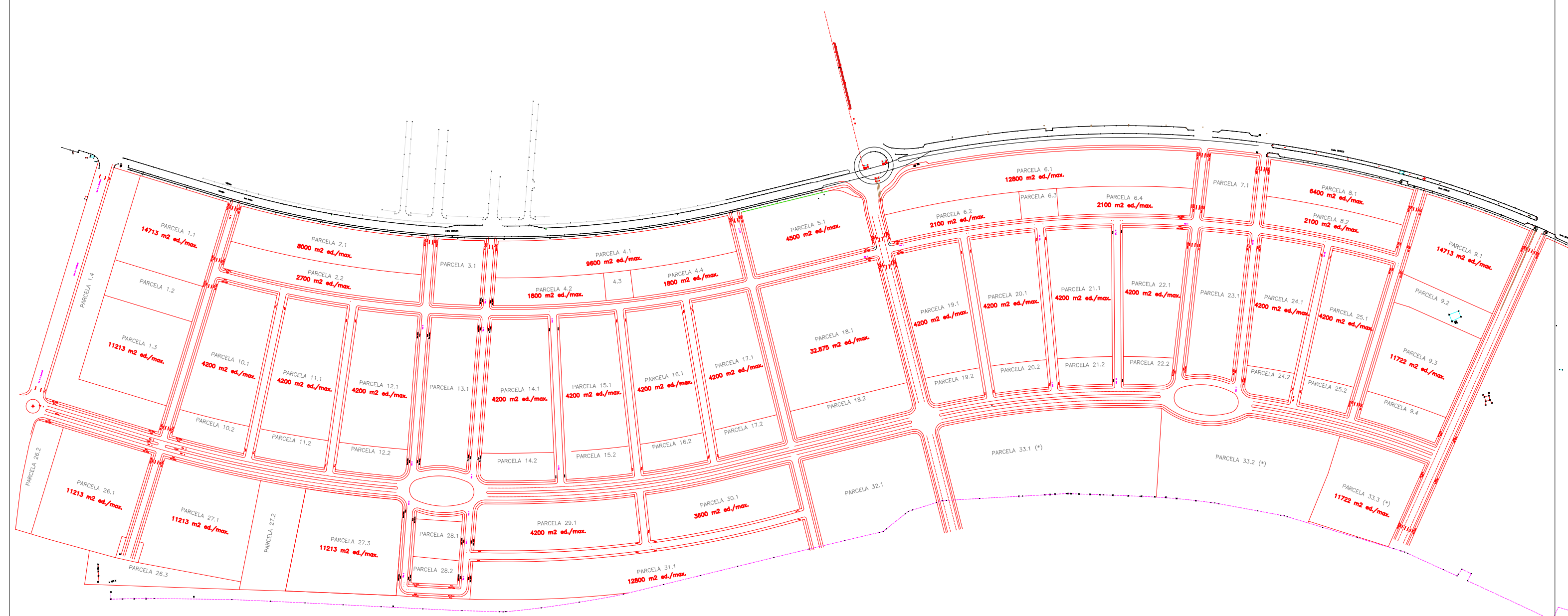
PLANO ANEJO A LA ZONA DE ORDENACION ZOUP.09



PLANO ANEJO A LA ZONA DE ORDENACION ZOUP.10

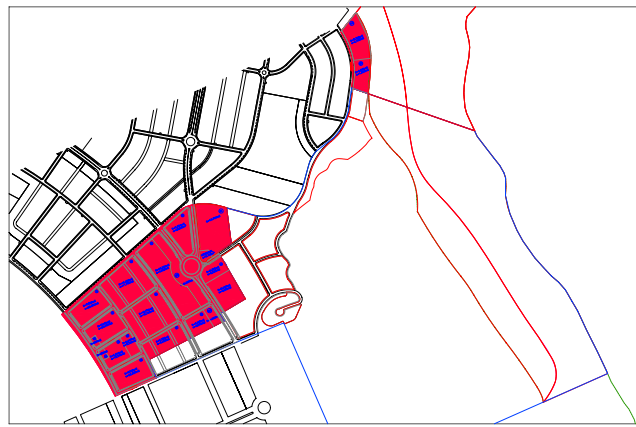
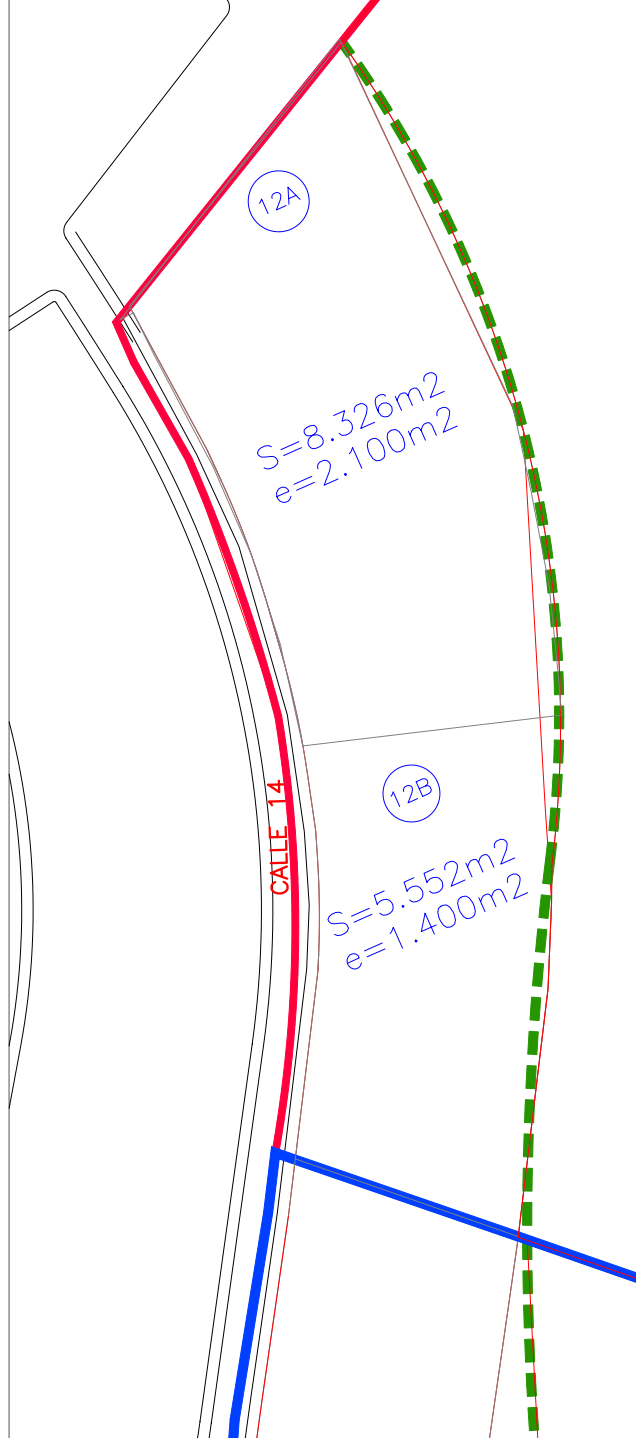
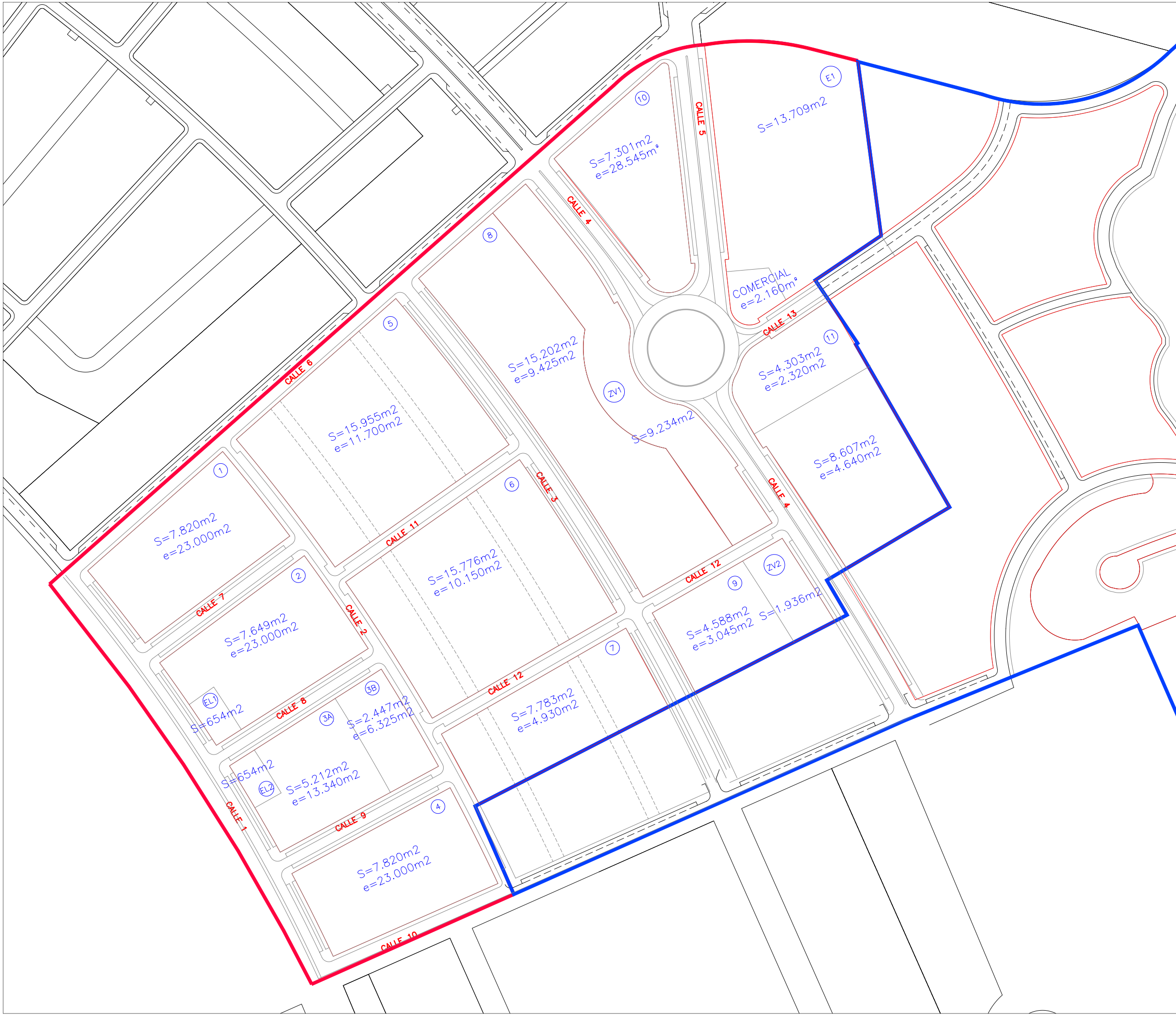


PLANO ANEJO A LA ZONA DE ORDENACION ZOUP.11



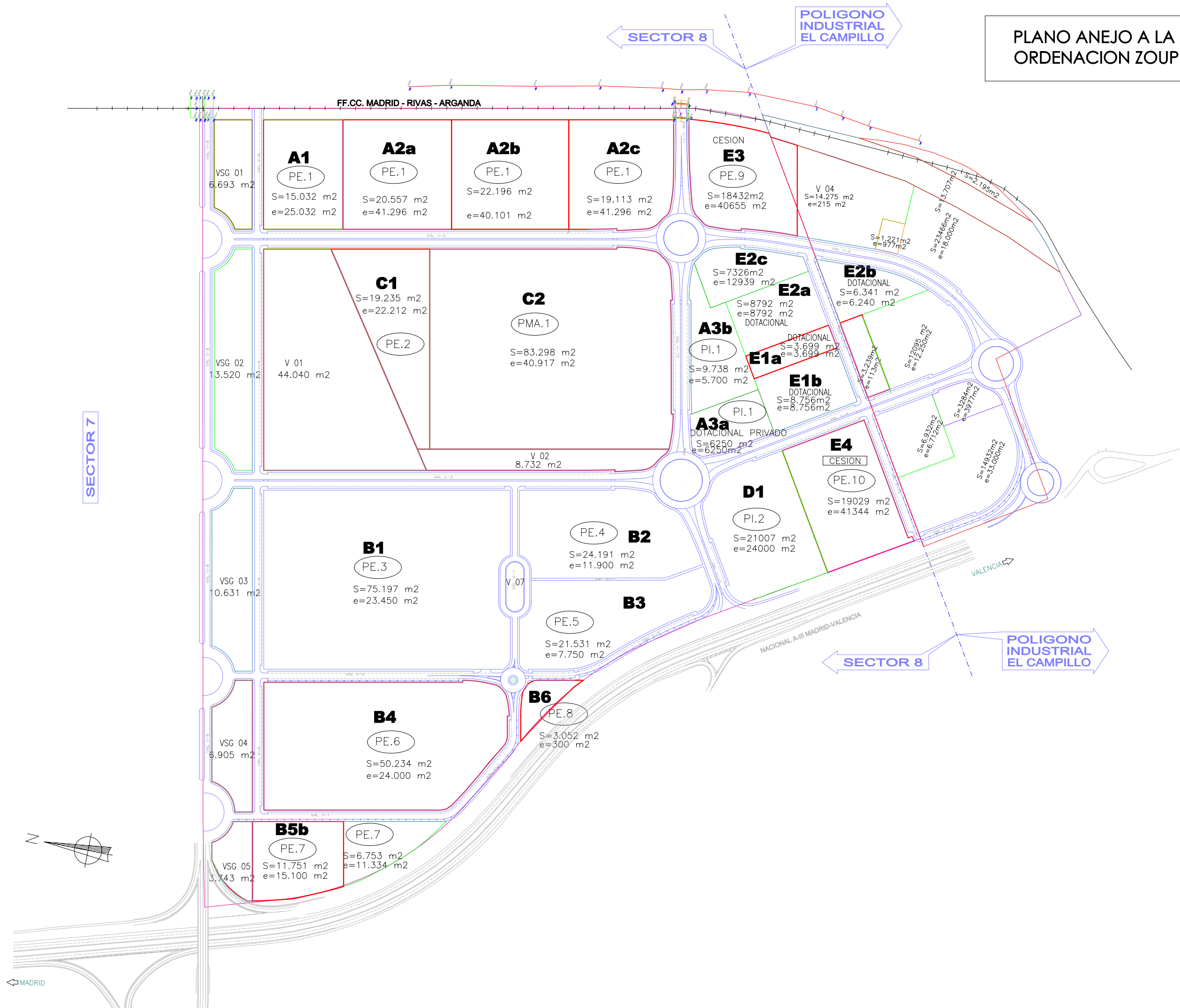


PLANO ANEJO A LA ZONA DE ORDENACION ZOUP.12





PLANO ANEJO A LA ZONA DE ORDENACION ZOUP.18



MADRID