Normas Urbanísticas

Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997

Versión: Texto inicial publicado el 19/04/1997

Identificador: ANM 1997\17

Tipo de Disposición: Normas Urbanísticas

Fecha de Disposición: 17/04/1997

Permalinks:
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/iurb/1997/04/19/(1)/dof/spa/html
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/iurb/1997/04/19/(1)/dof/spa/pdf

Publicaciones:
- BO. Comunidad de Madrid 19/04/1997 num. 92 pag. 6-148.

Afectada por:
- Desarrollado artículo 6.8.8 por la Resolución de 26 de enero de 2017 del Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, por la que se aprueba la Instrucción 1/2017 relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA “Seguridad de Utilización y Accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad. ANM 2017\15
- Desarrollados artículos 5.2.7 y 8 y 7.2.3 por la Resolución de 23 de febrero de 2015 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de Usos. ANM 2015\13
- Desarrollados artículos 7.7.2.1 b) y c) y 7.3.1.1 por la Resolución de 20 de octubre de 2014 de la Coordinadora General de la Oficina de Planificación Urbana y del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 2/2014 que determina cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria. ANM 2014\28
- Desarrollado artículo 6.10.20 por la Resolución de 7 de noviembre de 2013 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 4/2013 relativa a los criterios de actuación en Sede Administrativa para la Tramitación de Licencias Urbanísticas de terrazas en suelo privado. ANM 2013\83
- Desarrollado artículo 8.1.23 por la Resolución de 25 de abril de 2013 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 01/2013 relativa a la consideración de “uso o actividad existente” en relación con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOUM y con otras situaciones que precisan de antecedentes. ANM 2013\72
- Desarrollado artículo 8.1.28.4.2 c) por la Resolución de 23 de octubre de 2012 de la Coordinadora General de la Oficina de Planificación Urbana, por la que se hace pública la Instrucción 1/2012, sobre el Convenio de Cesión de Plusvalías regulado en el artículo 8.1.28.4.2 c). ANM 2012\123
- Desarrollado artículo 5.2.8 por la Resolución de 31 de mayo de 2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 8/2012 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1. ANM 2012\44

- Desarrollados artículos 7.5.4 y 7.5.8 por la Resolución de 19 de enero de 2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 1/2012 relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento. ANM 2012\23
- Desarrollado artículo 4.1.3.8 por la Resolución de 10 de noviembre de 2011 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 7/2011 relativa a los criterios generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural para las órdenes de ejecución de obras de reparación en edificios catalogados. ANM 2011\57
- Desarrollado artículo 6.8.8 por la Resolución de 12 de mayo de 2011 de la Coordinadora General de Urbanismo, por la que se hace pública la Instrucción 3/2011 relativa a los criterios aplicables para la exigencia de servicios higiénicos en locales. ANM 2011\23
- Desarrollado artículo 1.4.2 por el Acuerdo de 14 de octubre de 2010 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de aplicación del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, en el ámbito del Ayuntamiento de Madrid. ANM 2010\55
- Desarrollado artículo 3.2.4 por la Resolución de 8 de enero de 2010 de la Coordinadora General de Urbanismo, por la que se hace pública la Instrucción relativa a los criterios urbanísticos aplicables para la implantación de embajadas y oficinas consulares. ANM 2010\18
- Desarrollados artículos 5.2.7 y 8 por la Resolución de 4 de abril de 2008 de la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de la Vicealcaldía, por la que se hace pública la Instrucción conjunta del Área de Coordinación Territorial y el Área de Seguridad y Movilidad, aprobada por el Vicealcalde el 26 de febrero de 2008, relativa a la tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de Usos en materia de Prevención de Incendios. ANM 2010\120
- Desarrollado artículo 1.4.8 por la Resolución de 16 de septiembre de 2005 de la Dirección General de Coordinación Territorial, por la que se hace pública la Instrucción conjunta 1/2005 sobre la aplicación del concepto de restructuración parcial en edificios fuera de ordenación relativa, en lo referente al mantenimiento de la superficie construida que excede de la concedida por el planeamiento. ANM 2005\57

Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de 17 de abril de 1997

TÍTULO I

Disposiciones generales e instrumentos para el desarrollo del Plan General

CAPÍTULO 1.1

Disposiciones generales

Artículo 1.1.1. *Objeto y fundamento de la redacción del Plan General (N-1).*

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuyo objeto específico aparece previsto en los artículos 70 y 71 de la Ley del Suelo (LS) para cada clase de suelo, así como en los preceptos aplicables de la legislación autonómica, se elabora, junto con las razones de ordenación expresadas en la Memoria, en cumplimiento de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Sexta y Séptima de dicha LS para su adaptación a la misma.

Artículo 1.1.2. *Vigencia del Plan General (N-1).*

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

2. El Plan General sustituye plenamente al Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 7 de marzo de 1985, el cual queda derogado a la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la LS.

Artículo 1.1.3. *Documentación del Plan General y su contenido (N-1).*

1. El Plan General se compone de los siguientes documentos:

a) Memoria, que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, la justificación del modelo territorial elegido y las características del proyecto de futuro que comporta el Plan General.

b) Planos de información, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y usos genéricos del medio natural, las infraestructuras y servicios existentes, la edificación consolidada y las obras en curso.

c) Planos generales, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio, la clasificación de suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras urbanas.

d) Plano de ordenación, que detalla la división básica del territorio, adscribe cada clase y categoría de suelo a un régimen normativo concreto, define la calificación diferenciada de los usos dotacionales y fija las alineaciones del suelo de ordenación directa.

e) Plano de gestión, que delimita las áreas de reparto, define las acciones previstas, así como el modo de obtención del suelo necesario para el desarrollo de las mismas, y define los sistemas generales.

f) Planos complementarios, que completan las determinaciones de los planos anteriores, en cuanto a aspectos sectoriales concretos.

g) Normas urbanísticas, donde se definen las condiciones generales y particulares de las diferentes clases y categorías de suelo.

h) Fichero de ámbitos de ordenación y planes temáticos, donde se establece la regulación urbanística pormenorizada de determinadas áreas que el Plan General ha estimado oportuno individualizar o remitir a planeamiento de desarrollo.

i) Documentación complementaria, compuesta por volúmenes independientes en los que se estudian detalladamente áreas cuya resolución urbanística no puede expresarse en una simple ficha.

j) Catálogos de protección, que mediante listados, planos y fichas individuales, establecen los diferentes regímenes de protección del patrimonio histórico-artístico y natural.

k) Programa de actuación, que completa las determinaciones del Plano de gestión, relacionando todas las acciones previstas con indicación de su modo de gestión, prioridad, valoración, financiación y plazo.

1) Estudio económico y financiero, que evalúa económicamente el coste de las acciones programadas, comparándolo con la capacidad financiera de las Administraciones actuantes.

Artículo 1.1.4. *El Plan General: valor de su ordenación y determinaciones (N-1).*

1. La asignación de niveles (N-1 y N-2) contenidos en el articulado de las presentes Normas Urbanísticas, referidas a lo que son determinaciones propias del Plan General, y determinaciones propias de los instrumentos de desarrollo, no tiene carácter vinculante, estando vigente lo establecido en el artículo 45.1 de la Ley 9/95 en relación con los artículos 19 al 36 del Reglamento de Planeamiento.

2. De conformidad con el artículo 45 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, los artículos de las presentes Normas Urbanísticas se dividen en dos niveles:

a) Nivel 1: Aquellos cuya naturaleza y alcance son propios del planeamiento general.

b) Nivel 2: Aquellos cuya naturaleza y alcance son propios del planeamiento de desarrollo.

3. Cada uno de los artículos de las presentes Normas Urbanísticas han sido distinguidos con las claves (N-1) o (N-2), propios del nivel 1, y del nivel 2, de acuerdo con los señalados en el apartado anterior.

No obstante, debido a la propia configuración de las Normas Urbanísticas, determinados artículos a los que se concede un nivel 1, pueden incluir determinaciones que por su propio carácter corresponden al nivel 2, o a la inversa. La distinción en estos supuestos se determinará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

4. A efectos de su tramitación, y de acuerdo con el apartado 1, las modificaciones de los artículos a los que se les concede el nivel 1 (N-1), seguirán las reglas propias establecidas para las modificaciones del planeamiento general, y las modificaciones de los artículos a los que se les concede el nivel 2 (N-2) seguirán las reglas propias de las figuras de planeamiento a que sus determinaciones correspondan por razón de su naturaleza.

Artículo 1.1.5. *Interpretación del Plan General (N-1).*

1. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, detallados en el artículo 1.1.3 de estas Normas.

5. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

6. Con el fin de regular el procedimiento a seguir para la interpretación del Plan General, en caso de dudas, aclaraciones o discrepancias, se constituirá una Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuya composición y funcionamiento se ajustarán a las disposiciones que a tal efecto se aprueben. Dicha Comisión informará, en su caso, los temas de su competencia con carácter previo a la adopción de los actos administrativos correspondientes.

Artículo 1.1.6. *Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (N-2).*

1. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, necesario para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, son los siguientes:

a) En el suelo urbano, en actuaciones sistemáticas:

1) Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución.

En todo caso, para la delimitación de las unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en el artículo 1.3.3 de estas Normas.

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

b) En suelo urbano, en actuaciones asistemáticas, el plazo para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de 4 años desde la aprobación del planeamiento más preciso.

c) En suelo urbanizable programado:

I. Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 3.3 Régimen del Suelo Urbanizable.

II. Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de 4 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento pardal, el plazo para la delimitación será de 2 años desde su aprobación.

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

IV. Los plazos fijados en los dos apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento parcial.

d) En suelo urbanizable no programado se estará a los plazos establecidos en el correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

2. El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de 6 meses, computables desde la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros 6 meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia.

3. En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

4. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.

5. En los casos en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien, estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

Artículo 1.1.7. *Conexión entre Registro de Transferencias y Registro de la Propiedad (N-1).*

Cuando en ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan General fuese necesaria la realización de actos de transferencia de aprovechamiento, su eficacia exigirá la inscripción tanto en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento como en el Registro de la Propiedad correspondiente.

CAPÍTULO 1.2
Instrumentos de ordenación

Artículo 1.2.1. *Concepto (N-1).*

1. Los instrumentos de ordenación tienen por objeto la regulación urbanística del suelo a través de:

a) Instrumentos de planeamiento.

b) Instrumentos complementarios.

Artículo 1.2.2. *Instrumentos de planeamiento (N-1).*

1. Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:

a) Los Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.

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

c) Los Planes Especiales, para el suelo urbano cuando contengan su ordenación detallada, o con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo.

d) Los Estudios de Detalle, para completar, adaptar o concretar las determinaciones del Plan General en el suelo urbano, de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, así como de los Planes Especiales, sin alterar el aprovechamiento correspondiente.

2. Para todo aquello que afecte al contenido y procedimiento de formulación de los instrumentos de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Artículo 1.2.3. *Instrumentos complementarios (N-1).*

Los instrumentos de planeamiento podrán ser complementados mediante los siguientes instrumentos y con los fines que seguidamente se señalan:

1. Normas especiales de protección:

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

2. Ordenanzas Especiales:

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regulan aspectos determinados, relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

3. Registro de bienes catalogados y de servidumbres:

a) Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal, que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

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

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

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

e) Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros organismos, entidades o particulares interesados, de conformidad con lo previsto en el artículo 87.3 del RPU.

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

4. Catálogos complementarios de planeamiento:

a) Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

b) Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

CAPÍTULO 1.3
Instrumentos de gestión

Artículo 1.3.1. *Modos de gestión (N-1).*

1. La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrán realizar:

a) Mediante la previa delimitación de unidades de ejecución, tanto para el suelo urbano como para el urbanizable, cuyo desarrollo se realizará de acuerdo con las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido.

Las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable programado, todos los terrenos salvo los sistemas generales, en su caso, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

b) Mediante actuaciones asistemáticas en suelo urbano de conformidad con lo dispuesto en los artículos 185 a 198 de la LS.

c) Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano para la obtención de terrenos dotacionales por expropiación forzosa, sin perjuicio de la posibilidad de su obtención por transferencia de aprovechamiento antes de la iniciación del procedimiento expropiatorio.

d) En los ámbitos de planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos, las cuales son asumidas parcial o totalmente por el presente Plan.

Artículo 1.3.2. *Delimitación de áreas de reparto (N-1).*

1. El presente Plan General delimita en el suelo urbano y en el urbanizable programado áreas de reparto para la distribución equitativa de los beneficios y cargas que en él, o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, se establecen.

2. En la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano se incluyen, en su caso, los terrenos destinados a sistemas generales.

3. En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos en aquéllos para su gestión, integran una sola área de reparto.

4. En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.

5. En los ámbitos de planeamiento incorporado, específico o remitido, salvo determinación expresa en los mismos, o en alguno de los documentos del Plan General, cualquiera que sea la clase de suelo, cada uno de ellos constituye un área de reparto independiente.

Artículo 1.3.3. *Delimitación de unidades de ejecución (N-1).*

1. La ejecución del presente Plan General, salvo los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano, se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. La delimitación de las unidades de ejecución se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado entre otros, por los artículos 146.2 de la LS y 38.1 del RGU.

Artículo 1.3.4. *Sistemas de actuación (N-1).*

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación urbanística: compensación, cooperación, ejecución forzosa, expropiación, o bien de acuerdo con los convenios suscritos o que en ejecución del Plan General puedan llegar a suscribirse.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicase lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran en cada caso.

3. La elección del sistema de actuación, cuando no se contenga en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, de acuerdo con los requisitos y procedimientos legalmente previstos. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido.

CAPÍTULO 1.4

Instrumentos de ejecución

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.4.1. *Clases de proyectos (N-2).*

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

a) De urbanización.

b) De obras ordinarias de urbanización

c) De edificación

d) Otras actuaciones urbanísticas

e) De instalación de actividades

Artículo 1.4.2. *Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos (N-2).*

1. A efectos del ejercido de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NN.UU. y demás disposiciones de aplicación.

2. En la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, se determina la documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos y se especifican aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, requieran la presentación de documentación simplificada, así como aquellos que por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

3. El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

4. En todos los casos deberá justificarse que el proyecto se ajusta a las disposiciones reguladas en la Ley 8/1993 de la Comunidad de Madrid, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Desarrollado artículo 1.4.2 por el Acuerdo de 14 de octubre de 2010 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de aplicación del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, en el ámbito del Ayuntamiento de Madrid.

SECCIÓN 2.ª PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 1.4.3. *Definición y características generales (N-2).*

1. Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan General para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución.

También tendrán la consideración de Proyecto de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, de los Estudios de Detalle en relación con las determinaciones correspondientes a espacios públicos.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento aprobará en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de entrada en vigor del Plan General, un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 1.4.4. *Urbanización y edificación simultánea (N-2).*

1. La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el RGU, así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

2. A los efectos de lo establecido en los artículos 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Encintado de aceras y base del firme de calzada.

d) Cruces de calzadas de los servicios.

e) Galerías de servicios.

f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

SECCIÓN 3.ª PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 1.4.5. *Definición (N-2).*

1. Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

a) La ejecución de los sistemas generales.

b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.

c) La adaptación de la vía pública.

SECCIÓN 4.ª PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo . *Definición (N-2).*

Se entiende como Proyecto de Edificación, aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos IV, VI, VII y VIII de estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Artículo 1.4.7. *Clases de obras de edificación (N-2).*

1. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

Artículo 1.4.8. *Obras en los edificios (N-2).*

1. Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas según se definen en el artículo 6.3.6, excluidas aquellas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por la normativa del Plan General.

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

b) Obras de conservación: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

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

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

i) Obras de acondicionamiento: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

ii) Obras de reestructuración: Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

- Reestructuración Puntual: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:

i) Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.

ii) La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.

iii) El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.

iv) La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.

v) Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

- Reestructuración Parcial: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:

* Construcción de entreplantas.

* Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.

* Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

* Apertura de los patios mínimos, recogidos en los Planos de Análisis de la Edificación en los edificios, incluidos dentro del APE 00.01.

* Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

- Reestructuración General: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

e) Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

f) Obras de reconfiguración: Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta

por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al del diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.

Desarrollado artículo 1.4.8 por la Resolución de 16 de septiembre de 2005 de la Dirección General de Coordinación Territorial, por la que se hace pública la Instrucción conjunta 1/2005 sobre la aplicación del concepto de restructuración parcial en edificios fuera de ordenación relativa, en lo referente al mantenimiento de la superficie construida que excede de la concedida por el planeamiento.

Artículo 1.4.9. *Obras de demolición (N-2).*

1. Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que éstos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 1.4.10. *Obras de nueva edificación (N-2).*

1. Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

b) Obras de Nueva Planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

d) Obras especiales: Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:

i) Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

ii) Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

SECCIÓN 5.ª PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 1.4.11. *Definición y clases (N-2).*

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

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

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

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos contemplados en el artículo 6.2.10.

d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

i) Vertederos de residuos o escombros.

j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

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

1) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.

g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 1.4.12. *Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (N-2).*

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el artículo 2.1.2.

SECCIÓN 6.ª PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES

Artículo 1.4.13. *Definición (N-2).*

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

TÍTULO II
Intervención municipal en la edificación y uso del suelo, e incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes

CAPÍTULO 2.1
Licencias urbanísticas

Artículo 2.1.1. *Actuaciones sujetas a licencia (N-1).*

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, todos aquellos actos recogidos en el artículo 242 de la LS, así como en la legislación autonómica y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

Artículo 2.1.2. *Procedimiento y régimen jurídico de las licencias (N-2).*

1. El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas de toda clase será objeto de regulación detallada por la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de las presentes Normas, de conformidad con la vigente legislación estatal y autonómica de Madrid, y de acuerdo con los criterios de estructuración territorial del Ayuntamiento de Madrid. Dicha ordenanza adaptará su articulado en materia de disciplina urbanística a la legislación aplicable.

2. La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, que regule los procedimientos y régimen jurídico de las licencias urbanísticas, tendrá la consideración de ordenanza especial en materia de procedimiento, y los en ella establecidos no podrán ser alterados por ninguna ordenanza sectorial sin que, previa o simultáneamente, se modifique aquélla y, en todo caso, respetando lo establecido en este Plan.

CAPÍTULO 2.2
Deberes de uso, conservación y rehabilitación

SECCIÓN 1.ª DEBERES DE USO

Artículo 2.2.1. *Destino de los terrenos y construcciones (N-1).*

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan.

Artículo 2.2.2. *Determinación del uso de los terrenos y construcciones (N-1).*

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado en el Plano de Ordenación correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

Artículo 2.2.3. *El régimen de los usos (N-1).*

1. El régimen de los usos vendrá determinado:

a) En el suelo urbano, por las normas zonales, o por las áreas de planeamiento incorporado, específico y remitido.

b) En suelo urbanizable programado, por los Planes Parciales.

c) En suelo urbanizable no programado, por los Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, por los Planes Parciales correspondientes.

d) En suelo no urbanizable, por las presentes Normas, salvo que existiese planeamiento especial con regulación al respecto.

En cualquier caso, por la legislación directamente aplicable.

2. En su defecto, por las disposiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Normas.

SECCIÓN 2.ª DEBERES DE CONSERVACIÓN

Artículo 2.2.4. *El deber de conservación (N-1).*

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

2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en el Título IV y en la legislación aplicable.

Artículo 2.2.5. *Contenido del deber de conservación (N-2).*

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 21 de la LS:

a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, regulada en el artículo 2.3.2, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirientes de los terrenos.

3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados interpuestos regulados en el artículo 6.2.10 corresponderá a los propietarios de las parcelas colindantes a las que queden vinculados.

Artículo 2.2.6. *Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (N-2).*

1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2. En construcciones:

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

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

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

3. Las condiciones señaladas en el apartado a) del número precedente, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

4. En solares:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas, en particular en su artículo 6.10.17.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

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

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

Artículo 2.2.7. *Destino provisional de solares (N-2).*

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

a) De descanso y estancia de personas

b) De recreo para la infancia

c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4. La dedicación de un solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 2.3

Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes

SECCIÓN 1.ª EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 2.3.1. *Edificios fuera de ordenación (N-1).*

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

Artículo 2.3.2. *Clases de situaciones de fuera de ordenación (N-2).*

1. El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.

Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción de acuerdo con el artículo 6.3.4 e), que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

b) Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 2.3.3. *Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación (N-2).*

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en el artículo 1.4.8, excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

c) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

d) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

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

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

a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

SECCIÓN 2.ª EDIFICACIONES INADECUADAS

Artículo 2.3.4. *Edificaciones inadecuadas (N-1).*

1.Los edificios existentes en los que un uso disconforme con el planeamiento urbanístico alcance una superficie edificada superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada del mismo, podrán dar lugar a la declaración de edificación inadecuada.

2. Para entender que existe disconformidad, la discrepancia deberá producirse tanto con el uso cualificado como con aquellos que puedan implantarse a través del régimen de compatibilidad de usos establecido en la regulación de la normativa aplicable.

3. La declaración de edificación inadecuada llevará consigo los efectos establecidos en el artículo 228 de la LS.

TÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO 3.1

Divisiones urbanísticas del suelo

Artículo 3.1.1. *Por razón de la clasificación del suelo (N-1).*

1. El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

a) Suelo urbano: Se distinguen las siguientes categorías:

i) Suelo urbano común.

ii) Áreas de planeamiento incorporado.

iii) Áreas de planeamiento especifico.

iv) Áreas de planeamiento remitido.

El suelo urbano aparece delimitado en los Planos de Ordenación y Gestión y se regula específicamente en el Capítulo 3.2 del presente Título.

b) Suelo urbanizable: Esta clase de suelo se divide en las categorías siguientes:

i) Suelo urbanizable programado incorporado.

ii) Suelo urbanizable programado.

iii) Suelo urbanizable no programado.

El suelo urbanizable aparece delimitado en los Planos de Ordenación y Gestión y se regula específicamente en el Capítulo 3.3 de este Título.

c) Suelo no urbanizable: Se distinguen dos categorías:

i) Suelo no urbanizable común.

ii) Suelo no urbanizable protegido: Dentro de esta categoría el Plan General distingue los siguientes subtipos:

- Suelo no urbanizable de protección especial NUP.1.

- Suelo no urbanizable de protección ecológica NUP.2.

- Suelo no urbanizable de protección forestal NUP.3.

-Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas NUP.4.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Ordenación (0) y Clasificación del Suelo (CL) y se regula específicamente en el Capítulo 3.4 de este Título.

2. En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en el Plano PS de la documentación del PG.

3. Salvo mayores precisiones de las presentes Normas o de los Planeamientos, en suelo urbano y urbanizable, se consideran encuadrables en el nivel 1 aquellas determinaciones que afecten a los aprovechamientos tipo de las Áreas de Reparto delimitadas en dichas clases de suelo y a la estructura conformada por los Sistemas Generales. El resto de sus determinaciones se consideran encuadradas en el nivel 2.

Artículo 3.1.2. *Por razón de su consideración como terrenos dotacionales (N-1).*

1.Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) Sistemas generales: Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.

Los sistemas generales son:

i) Zonas Verdes (V).

ii) Deportivo (D).

iii) Equipamientos (E).

iv) Servicios Públicos (S).

v) Servicios de la Administración Pública (A).

vi) Servicios Infraestructurales (I).

vii) Servicios de Transporte (T).

viii) Vía Pública (C).

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, tanto en relación con la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo como con los métodos para su obtención, es el regulado en el Capítulo 3.5 del presente Título.

El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en el Plano de Sistemas Generales (SG) y el de Gestión (G) especificándose en éste su adscripción a los efectos de obtención y valoración.

b) Dotaciones locales: Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes.

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su incidencia en la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo y en cuanto a su ejecución es, igualmente, el regulado en el Capítulo 3.5 de este Título.

El señalamiento de dotaciones locales y su adscripción a los efectos de obtención y valoración figuran en el Plano de Gestión (G).

Artículo 3.1.3. *Por razón de la calificación del suelo (N-1).*

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

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

2. Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:

a) Usos cualificados: Son aquellos usos que directamente corresponden a las calificaciones previstas en el Plan General para una determinada área del suelo urbano, o sector del suelo urbanizable, o de zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores.

b) Usos no cualificados: Constituyen un sistema de usos supeditados a los cualificados que, en unos casos, cooperan para el correcto funcionamiento de aquéllos, y en otros completan colateralmente el marco funcional del área, zona o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado.

Estos usos por la caracterización de su génesis, potestativa o inducida, no directamente impuesta por el Plan General, no intervienen en el cálculo de Aprovechamiento Tipo de las Áreas de Reparto.

Los usos no cualificados se dividen en:

i) Usos compatibles, entre los que se distinguen los siguientes:

- Usos asociados.

- Usos complementarios.

- Usos alternativos.

ii) Usos autorizables.

iii) Usos prohibidos.

iv) Usos provisionales.

3. Las condiciones particulares de los usos cualificados, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza, régimen de interrelación, consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo, grado de pormenorización o grado de afección de un edificio aparecen regulados en el Título VII de las presentes Normas.

4. La delimitación de las zonas y el señalamiento espacial de los usos figuran en el Plano de Ordenación (0).

Artículo 3.1.4. *Por razón del planeamiento aplicable (N-1).*

1. Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:

a) En el suelo urbano:

i) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones tanto básicas como de detalle fijadas por el Plan General para la zona de que se trate.

ii) Áreas de planeamiento incorporado (API), caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

iii) Áreas de planeamiento especifico (APE), caracterizadas por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico y de detalle, y remitir únicamente la gestión a desarrollo posterior.

iv) Áreas de Planeamiento remitido (APR), son aquellas para las que el Plan General contiene la ordenación básica, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales o Estudios de Detalle.

b) En el suelo urbanizable:

i) Sectores de suelo urbanizable programado incorporado, que se desarrollan con arreglo al planeamiento anteriormente vigente.

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

iii) Áreas de suelo urbanizable no programado, pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística (PAU) y, en su caso, Planes Parciales.

c) En el suelo de sistemas generales:

i) El Plan General remite la ejecución de determinados elementos de sistemas generales a una ordenación especial por medio de Ámbitos de Ordenación Especial (AOE).

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano de Ordenación (0). La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Capítulos 2, 3 y 4 del presente Título, según la clase de suelo de que se trate.

Artículo 3.1.5. *Por razón de la gestión urbanística (N-1).*

1. Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:

a) Los ámbitos constituidos por áreas de reparto delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento tipo de cada una de ellas.

b) Los ámbitos constituidos por unidades de ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.

c) Los ámbitos de suelo urbano en los que la ejecución del planeamiento haga necesario acudir a los procedimientos establecidos en los artículos 185 a 198 de la LS sobre actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el suelo urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones sistemáticas en las unidades de ejecución que a tal efecto se delimiten.

3. El Plano de Gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

CAPÍTULO 3.2

Régimen del suelo urbano

SECCIÓN 1.ª DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.2.1. *Definición (N-1).*

1. Tendrán la consideración de suelo urbano:

a) Aquellos terrenos que cuenten con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o aquellos que tengan su ordenación consolidada al estar edificadas al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para ello según las determinaciones del Plan General.

b) Aquellos terrenos que lleguen a disponer en ejecución del Plan General, de los servidos de urbanización a que se refiere el apartado anterior.

2. Dentro del Suelo Urbano el Plan establece las siguientes categorías:

a) Suelo Urbano común.

b) Áreas de planeamiento incorporado.

c) Áreas de planeamiento específico.

d) Áreas de planeamiento remitido.

3. Las determinaciones contenidas en las fichas de los API, APE y APR tendrán consideración de N-1 cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio, y en particular en Sistemas Generales y aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de N-2.

Artículo 3.2.2. *Delimitación (N-1).*

La delimitación de Suelo Urbano se contiene en el Plano de Ordenación (0) mediante la adscripción a dicha clase de suelo de los siguientes ámbitos:

a) Integran el Suelo Urbano común aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación y afectos a las diferentes normas zonales.

b) Integran las áreas de planeamiento incorporados aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código API.

c) Integran las áreas de planeamiento específico aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código APE.

d) Integran las áreas de planeamiento remitido aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código APR.

Artículo 3.2.3. *Áreas de reparto (N-1).*

1. El suelo clasificado como urbano por el Plan General queda dividido en áreas de reparto de beneficios y cargas en las que quedan incluidos, en su caso, los sistemas generales. El Plan General distingue diferentes áreas de reparto en función del grado de desarrollo del suelo sobre el que se sitúan.

2. En el suelo consolidado se diferencian las áreas de reparto denominadas AUC que se corresponden con los barrios funcionales del suelo urbano común y las denominadas ADP constituidas por las dotaciones privadas consolidadas de cada distrito administrativo.

3. En suelo equidistribuido se distinguen las áreas de reparto denominadas API, coincidentes con los Ámbitos de Planeamiento Incorporado que determina el Plano de Ordenación (0).

4. En suelo pendiente de equidistribución se distinguen las áreas de reparto denominadas APE y las denominadas APR, correspondientes cada una de ellas con los respectivos Ámbitos de Planeamiento Especifico y Ámbitos de Planeamiento Remitido definidos por el Plano de Ordenación (0).

5. Constituyen áreas de reparto independientes cada una de las parcelas en las que se dan alguna de estas dos circunstancias: estar protegidas por la edificación que contienen como nivel 1 grado singular, o estar protegidas por la edificación con niveles 1 ó 2 y además resultar protegidas con nivel 1 ó 2 de protección de jardines.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Específico relativos a las Colonias Históricas de Viviendas Unifamiliares y a los Cascos Históricos de Distritos Periféricos, la delimitación de áreas de reparto se ha efectuado también en función del grado de desarrollo del suelo que constituye su ámbito de acuerdo con la diferenciación establecida en los apartados anteriores.

7. En el Plano de Gestión (G) se grafían específicamente todas estas áreas de reparto salvo en el caso de las delimitadas en Colonias y Cascos Históricos en los que la delimitación se remite al documento gráfico de gestión del instrumento de ordenación específica de los mismos.

Artículo 3.2.4. *Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación (N-1).*

1. El aprovechamiento real o permitido por el planeamiento es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado. El Plan General define este aprovechamiento mediante:

a) Índice de edificabilidad por superficie de parcela.

b) En función de ordenación específica.

c) Aplicación de parámetros formales, dispositivos, limitativos u otros.

2. El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por un propietario es aquel que le reconoce la ley en función del derecho de propiedad que ostenta sobre una parcela determinada, independientemente del aprovechamiento real que el Plan General establece para la misma. En función de las diferentes áreas de reparto, que distingue el Plan General, la aplicación de este precepto se concreta de la forma siguiente:

a) En las áreas de reparto del suelo consolidado (AUC y ADP), el aprovechamiento patrimonializable de una parcela lucrativa, expresado en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria a ella asignado por el Plan General, es el aprovechamiento real que le otorga el planeamiento, multiplicado por una constante K, igual para todas las parcelas del área de reparto, que representa en términos porcentuales, la contribución de cada parcela a la obtención de las dotaciones del área de reparto.

A.patrim.parc.lucrativa = A real x K

El aprovechamiento patrimonializable de una parcela afecta al uso dotacional público pendiente de obtención, expresado en metros cuadrados del uso y tipología característicos del área de reparto en que se incluye, es el resultado de referir a su superficie el aprovechamiento tipo de dicha área.

A.patrim.suelo dot = At x S

b) En las áreas de reparto del suelo equidistribuido (API) el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde, salvo determinación expresa en la ficha correspondiente, es el resultante de la aplicación de la

legislación vigente y de la normativa correspondiente deducida del planeamiento y gestión anteriores que se incorporan.

c) En las áreas de reparto del suelo pendiente de equidistribución (APE y APR), el aprovechamiento patrimonializable que a cada finca corresponde es el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto, salvo en aquellos casos que excepcionalmente el aprovechamiento patrimonializable se regule por convenio o acta de acuerdo.

3. En Anexos correspondientes al final de estas Normas se enumeran las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo que corresponde a cada una de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano.

4. Cualquiera que sea el sistema de actuación adoptado para la gestión de una unidad de ejecución en suelo urbano, se entenderá que los costes de urbanización imputables al aprovechamiento que corresponde a la Administración, forman parte de las obligaciones de los propietarios excluida la Administración actuante.

Desarrollado artículo 3.2.4 por la Resolución de 8 de enero de 2010 de la Coordinadora General de Urbanismo, por la que se hace pública la Instrucción relativa a los criterios urbanísticos aplicables para la implantación de embajadas y oficinas consulares.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Artículo 3.2.5. *Ámbito y características (N-1).*

1. En este tipo de áreas, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.

2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (0) con las siglas API, seguidas de una numeración distrital correlativa.

3. Cada API cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 3.2.6. *Contenido de las Fichas de Condiciones de las API (N-1).*

1. Las Fichas de Condiciones de las API son tres:

a) Situación en el Municipio.

b) Delimitación del ámbito de ordenación.

c) Condiciones particulares.

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente su situación y relación con la ciudad.

3. La ficha c) contiene:

a) En el epígrafe "planeamiento incorporado", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.

b) La casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias detalla 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.

Artículo 3.2.7. *Régimen urbanístico de las API (N-1).*

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias.

2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planea-miento 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 Complementarias 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 (0), se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Determinaciones Complementarias.

5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas. Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de complementarios o alternativos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter. Asimismo, es de aplicación el régimen de usos asociados regulados en las presentes Normas.

6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación (0) y el Título VII de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el API correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación; no obstante, el uso de otros servicios urbanos instituido en el Plan General de 1985 se regulará en todo caso por las condiciones establecidas en el Capítulo 7.11 de las presentes Normas.

7. El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante en aquellos de sus ámbitos ordenados en vivienda unifamiliar o colectiva de baja densidad. En los restantes supuestos se aplicarán las siguientes reglas:

a) En aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado que ordenan ámbitos de suelo urbano del Plan General de 1985, el número de viviendas carece de carácter vinculante.

b) En las Áreas de Planeamiento Incorporado que provienen de Planes Parciales de Desarrollo del Plan General de 1985, el número de viviendas que en su caso, figure en los documentos del planeamiento antecedente, carecerá de carácter vinculante siempre y cuando las dotaciones en ellas establecidas cumplan con los estándares regulados en el Reglamento de Planeamiento calculados sobre la base resultante de dividir la edificabilidad residencial por cien (100) metros cuadrados. En caso contrario el número de viviendas será vinculante.

8. La superficie destinada a anexos referidos en los acuerdos interpretativos de fecha 29/07/93 obrantes en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, en aplicación de los planeamientos originarios podrán destinarse al uso cualificado del ámbito donde se ubiquen.

9. En concordancia con lo estipulado en el apartado 5 del presente artículo y al objeto de integrar las API en el régimen de ordenación instituido en el Plan General, en los ámbitos de las API se admiten cualquiera de los tipos de patios regulados en las presentes Normas.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

Artículo 3.2.8. *Ámbito y características (N-1).*

1. En este tipo de áreas, el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano común por constituir unidades de gestión independientes, por establecer un régimen específico de protección de la edificación o por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado.

2. Las Áreas de planeamiento Específico aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (0) con las siglas APE, seguidas de una numeración distrital correlativa.

3. Cada APE cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 3.2.9. *Contenido de las Fichas de Condiciones de las APE (N-1).*

1. Las Fichas de Condiciones de las APE son cuatro:

a) Situación en el Municipio.

b) Delimitación del ámbito de ordenación.

c) Condiciones particulares.

d) Ordenación propuesta.

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato.

3. La ficha c) establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

4. La ficha d) define gráficamente la ordenación propuesta.

5. En determinados casos, la ficha d) se sustituye por una carpeta independiente que forma parte del Plan General y contiene todos los detalles de la ordenación propuesta, señalándose esta circunstancia en la ficha c).

Artículo 3.2.10. *Régimen urbanístico de las APE (N-1).*

1.El ámbito de cada APE aparece delimitado en los Planos de Ordenación (0) y Gestión (G), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas.

2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha c), Condiciones Particulares, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

3. Para la fijación de la edificabilidad máxima del APE es determinante el contenido de la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias de la Ficha Condiciones Particulares, pudiéndose dar tres supuestos:

a) Cuando en dicha casilla la ordenación se remite expresamente a una norma zonal del Plan General, con o sin puntualizaciones particulares, esa remisión es vinculante. En este supuesto, la edificabilidad se calcula por aplicación de la norma zonal en las condiciones fijadas por el APE. En consecuencia, las cifras que aparecen en la Ficha de Condiciones Particulares, para la edificabilidad de los usos no dotacionales, tienen el carácter de meras referencias, que pueden variarse en función de la aplicación de la norma zonal.

En estos casos la casilla de Aprovechamiento Tipo aparece en blanco, siendo éste el que resulte de aplicar las condiciones específicas de la norma zonal correspondiente a la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes. El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento.

b) Cuando en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias se remita a la aplicación de un determinado Aprovechamiento Tipo, éste tendrá carácter vinculante, y su aplicación sobre la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes, será la que determine la edificabilidad máxima a realizar en el área de planeamiento específico correspondiente. En consecuencia, las cifras que aparecen referidas a edificabilidades no dotacionales o dotacionales privadas tienen el carácter de meras referencias.

c) Cuando en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias se fije una edificabilidad máxima en metros cuadrados, ésta tendrá carácter vinculante. En estos casos la casilla de Aprovechamiento Tipo aparecerá en blanco, siendo éste el que resulte de aplicar la edificabilidad máxima a la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas existentes.

El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento.

4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica (Plano de Ordenación y Ficha de Ordenación Propuesta) sobre las indicaciones 'numéricas de la Ficha de Condiciones Particulares salvo indicación expresa en contra.

5. Cuando la Ficha de Ordenación remite a una carpeta independiente, las determinaciones de la documentación contenida en dicha carpeta prevalecen sobre las del Plano de Ordenación y las fichas.

6. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en los Títulos VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.

7. La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma norma zonal podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación o compensación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

SECCIÓN 4.ª ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Artículo 3.2.11. *Ámbito y características (N-1).*

1. En este tipo de áreas, el Plan General no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

2. Las Áreas de Planeamiento Remitido aparecen identificadas en el Plano de Ordenación (0) con las siglas APR, seguidas de una numeración distrital correlativa.

3. Cada APR cuenta con unas fichas individuales que establecen sus condiciones normativas concretas, según se especifica en los artículos siguientes.

4. Los planeamientos de desarrollo diferenciarán los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.

Artículo 3.2.12. *Contenido de las Fichas de Condiciones de las APR (N-1).*

1. Las Fichas de Condiciones de las APR son cinco:

a) Situación en el Municipio.

b) Delimitación del ámbito de ordenación.

c) Condiciones Particulares.

d) Ordenación propuesta.

e) Instrucciones para la Ordenación del Área.

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato, respectivamente.

3. La ficha c) establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa y prioridad del planeamiento a redactar.

4. La ficha d) contiene un esquema gráfico de la ordenación con carácter fundamentalmente indicativo.

5. La ficha e) diferencia las condiciones vinculantes de ordenación, de las indicativas. Las condiciones vinculantes se indican mediante números y las indicativas por medio de letras mayúsculas.

6. En el encabezamiento de todas las fichas hay una casilla de antecedentes de planeamiento, que únicamente contiene información cuando se trata de un APR que proviene de una Modificación Puntual del Plan General de 1985, que incluía entre sus determinaciones la obligación de redactar un planeamiento de desarrollo, y que el nuevo Plan General asume e incorpora. En los demás casos dicha casilla está en blanco.

Artículo 3.2.13. *Régimen urbanístico de las APR (N-1).*

1. El ámbito de cada APR aparece determinado en los Planos de Ordenación (0), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas.

2. En las APR que provienen de Modificaciones Puntuales del Plan General de 1985, las condiciones particulares vienen definidas en sus correspondientes fichas, así como en las Modificaciones Puntuales de origen y el régimen urbanístico será el contenido en el artículo 3.2.7 en sus apartados 2, 4, 5, 6 y 7.

3. El régimen urbanístico de las APR que no provienen de Modificaciones Puntuales anteriores, es el siguiente:

a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.

b) Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones que a tal efecto se establezcan en la casilla de "condiciones vinculantes". Los porcentajes de edificabilidades no dotacionales, desglosadas por usos, deben mantenerse en todo caso.

c) Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales 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.

d) Las indicaciones de sistema de actuación, iniciativa del planeamiento y prioridad del planeamiento, tienen carácter de asignaciones preferentes.

e) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en los Títulos VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

O En el caso en que no se exprese específicamente, el aprovechamiento tipo del ámbito será el que resulte de dividir la edificabilidad máxima por la superficie total del mismo, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la figura de planeamiento correspondiente.

CAPÍTULO 3.3

Régimen del suelo urbanizable

SECCIÓN 1.ª DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Artículo 3.3.1. *Definición (N-1).*

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General considera adecuadas para ser urbanizadas.

2. Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable programado incorporado.

b) Suelo urbanizable programado.

c) Suelo urbanizable no programado.

3. Las determinaciones contenidas en las fichas de los UZI, UZP y UNP tendrán consideración de N-1 cuando incidan en la estructura general y orgánica del territorio, y en particular en Sistemas Generales y aprovechamiento. El resto de las determinaciones tendrán la consideración de N-2.

Artículo 3.3.2. *Delimitación (N-1).*

1. Integran el suelo urbanizable programado incorporado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UZI.

2. Integran el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UZP, con especificación del cuatrienio en que está programado.

3. Integran el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código UNP.

4. Los planeamientos de desarrollo diferencian los niveles de las dotaciones de acuerdo con las características que para los mismos se establecen en las Normas.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO INCORPORADO

Artículo 3.3.3. *Definición (N-1).*

Constituyen el suelo urbanizable programado incorporado aquellos ámbitos de suelo del Plan General de 1985 o de sus modificaciones puntuales, con planeamiento parcial aprobado o en tramitación, que es asumido por el presente Plan General incorporándole a esta categoría de suelo.

Artículo 3.3.4. *Régimen y contenido de las fichas (N-1).*

1. El régimen urbanístico del suelo urbanizable programado incorporado será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales, y el instituido en el artículo 3.2.7 apartados 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de estas Normas Urbanísticas, así como el derivado de la aplicación de las determinaciones específicas, que, en su caso, se establecen en la correspondiente ficha.

2. Las fichas de condiciones de los UZIs son tres:

a) Situación en el Municipio.

b) Delimitación del ámbito de ordenación.

c) Condiciones particulares.

3. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente su situación y relación con la ciudad.

4. La ficha c) contiene:

a) En el epígrafe "Antecedentes de Planeamiento", la referencia del plan, o planes sucesivos en su caso, que conforman el planeamiento inmediatamente antecedente, que se incorpora al Plan General.

b) La casilla de Observaciones y Determinaciones detalla las variaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento que se incorpora, así como matizaciones o aclaraciones, que ayudan a conocer el proceso de planeamiento que se asume, y que deberán ser incluidas mediante las oportunas incorporaciones a los Planes Parciales.

Artículo 3.3.5. *Relación de los sectores en el suelo urbanizable incorporado (N-1).*

La Resina	UZI.0.01
Los Coronales	UZI.0.02
Glorieta de Einsenhower	UZI.0.03
Olivar de la Hinojosa	UZI.0.05
Arroyo del Fresno	UZI.0.06
Monte Carmelo	UZI.0.07

Las Tablas	UZI.0.08
Sanchinarro	UZI.0.09
Carabanchel	UZI.0.10

Artículo 3.3.6. *Áreas de reparto y aprovechamiento tipo (N-1).*

1.El ámbito de cada UZI constituirá un área de reparto independiente.

2. El aprovechamiento tipo en cada una de las áreas de reparto delimitadas en el suelo urbanizable programado incorporado, será el resultante de la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento parcial correspondiente, o bien en las fichas de determinaciones establecidas para el UZI en el presente Plan General.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 3.3.7. *Definición (N-1).*

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellas áreas del territorio que se consideran aptas para ser urbanizadas en el plazo temporal previsto en el programa de actuación, de acuerdo con las etapas cuatrienales en que éste se divide.

Artículo 3.3.8. *Relación de los sectores en el suelo urbanizable programado (N-1).*

Los sectores de suelo urbanizable programado que establece el Plan General son los que se relacionan a continuación con su código de referencia.

I Cuatrienio.

Ensanche de Barajas	UZP.1.01
Vicálvaro - La Catalana	UZP.1.02
Ensanche de Vallecas	UZP.1.03
Vallecas - La Atalayuela	UZP.1.04
Villaverde - Barrio del Butarque	UZP.1.05
Villaverde - Polígono El Gato	UZP.1.06

II Cuatrienio

Desarrollo del Este - El Cañaveral	UZP.2.01

Desarrollo del Este - Los Cerros	UZP.2.02
Desarrollo del Este - Los Ahijones	UZP.2.03
Desarrollo del Este - Los Berrocales	UZP.2.04

III Cuatrienio

Desarrollo del Este Valdecarros	UZP.3.01
Villaverde - Vereda del Salobral	UZP.3.02
Villaverde - Los Llanos	UZP.3.03
Villaverde - Los Aguados	UZP.3.04

Artículo 3.3.9. *Desarrollo del suelo urbanizable programado (N-1).*

1. El suelo urbanizable programado 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 en el artículo 1.1.6.

Los ámbitos de suelo urbanizable programado del tercer cuatrienio podrán incorporarse al segundo cuatrienio mediante la firma de un convenio urbanístico análogo en sus determinaciones a los firmados para el suelo constitutivo del segundo cuatrienio, sin que ello suponga modificación del programa de actuación. Dicho convenio podrá establecer propuestas de división en sectores de forma que mantengan las determinaciones básicas asignadas en este Plan General.

Los propietarios de los sectores de UZP.2, a fin de agilizar el proceso de desarrollo urbanístico, podrán presentar para su tramitación el Plan Parcial antes del comienzo de vigencia del segundo cuatrienio del Plan General. En todo caso, el proceso urbanizador no podrá iniciarse antes de los cuatro años de vigencia del Plan General.

Previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 TR de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Podrán asimismo permitirse, vertidos de residuos sólidos conforme a lo establecido en el artículo 3.4.6 de las presentes Normas y el desarrollo provisional de otro tipo de actividades que, consideradas de utilidad pública o interés social y con autorización del órgano competente, no dificulten la ejecución del planeamiento y garanticen su cese en las condiciones que al respecto se estipule, en su caso, en la correspondiente licencia municipal.

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 los VI y VII.

Los Planes Parciales por cuyo ámbito discurran vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a sectores completos de suelo urbanizable programado, salvo determinación expresa en contrario en la ficha correspondiente, en cuyo caso se cumplirán las condiciones reguladas al efecto. El Plan General adscribe además, suelo de sistemas generales exteriores a sectores concretos de suelo urbanizable programado, dentro de cada cuatrienio.

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 fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

6. En desarrollo de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

7. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se regularán según lo establecido en el Título I.

8. En cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.4.97, en relación con lo señalado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 4.4.97 y, del de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo de 20.3.97, la ordenación del sector integrará aquellos elementos de interés geomorfológico, así como las Vías Pecuarias con destino al esparcimiento de la población.

9. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la Comunidad de Madrid que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del suelo urbanizable programado afectados.

Artículo 3.3.10. *Aprovechamientos tipo y patrimonializable (N-1).*

1. El Plan General establece el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado, para el primer, segundo y tercer cuatrienio en 0,36 m^2 edificables de vivienda libre por cada metro cuadrado de suelo.

2. El Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa entre el uso característico, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes cualificados, a los que corresponden valores superiores o inferiores. El cálculo se desarrolla en la forma que se establece en el Anexo correspondiente al final de estas Normas para los dos primeros cuatrienios.

En los sectores correspondientes del tercer cuatrienio serán los correspondientes Planes Parciales los que, a partir del aprovechamiento global y de los coeficientes de ponderación del Plan General, distribuyan los aprovechamientos por usos, y establezcan los márgenes de edificabilidad (horquillas) a efectos de sus posibles variaciones ulteriores. El uso de vivienda mantendrá los criterios de proporcionalidad exigidos en la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

3. 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 tipo del área de reparto, salvo en aquellos casos que excepcionalmente el aprovechamiento patrimonializable se regule por convenio y que en ningún caso será inferior al legalmente establecido.

Artículo 3.3.11. *Reservas de suelo para dotaciones (N-1).*

1. Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, respetándose en todo caso los mínimos exigidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes, de acuerdo con la legislación vigente en la materia (Ley Orgánica de Ordenación General del Sistema Educativo) se hará con arreglo a las siguientes dimensiones:

a) Centro de Enseñanza Infantil de primer ciclo	1.500 m^2
b) Centro de Enseñanza Infantil de segundo ciclo	3.000 m^2
c) Centro de Enseñanza Infantil + Primaria de 9 unidades	5.000 m^2
d) Centro de Enseñanza Infantil + Primaria de 18 unidades	10.000 m^2
e) Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 22 unidades	12.000 m^2
f) Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 26 unidades	15.000 m^2
g) Centro de Enseñanza Secundaria Completa de 44 unidades	20.000 m^2

Artículo 3.3.12. *Alcance de las determinaciones particulares (N-1).*

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas 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 superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante del proceso anterior.

La superficie de los sistemas generales exteriores del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas 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, más la de los sistemas generales exteriores al mismo 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 tipo del Área de Reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderaciones correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

En cumplimiento del apartado 1Q, punto C/e) del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.4.97 se cuantifica con carácter vinculante e inalterable, la Superficie de Sistemas Generales Interiores en las fichas correspondientes a

cada sector. Dicha determinación prevalece sobre cualquier otra precisión que en relación con los sistemas generales se contenga en la documentación del Plan General.

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, sujeta 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 implica superación del aprovechamiento global 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 global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el Ayuntamiento tendrá derecho al porcentaje legal del aprovechamiento global correspondiente.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 3.3.13. *Definición (N-1).*

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado aquellas áreas del territorio, que siendo aptas para ser urbanizadas, sólo podrán incorporarse al proceso urbanizador mediante la aprobación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

2. El Plan General define en las fichas correspondientes, ámbitos de suelo urbanizable no programado que se desarrollarán mediante uno o varios Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 3.3.14. *Desarrollo del suelo urbanizable no programado (N-1).*

1. Los suelos urbanizables no programados podrán promoverse y ejecutarse directamente mediante Programas de Actuación Urbanística conforme a la legislación aplicable.

2. Los Programas de Actuación Urbanística desarrollarán los objetivos que figuran en las fichas que para esta clase de suelo incorpora en el Plan General.

3. Los Programas de Actuación Urbanística por cuyo ámbito discurran vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias.

4. En cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Definitiva de 17.4.97, en relación con lo señalado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de 4.4.97 y, del de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo de 20.3.97, la ordenación del sector integrará aquellos elementos de interés geomorfológico, así como las vías pecuarias con destino al esparcimiento de la población.

5. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de

cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a 'Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la Comunidad de Madrid que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del suelo urbanizable no programado afectados.

Artículo 3.3.15. *Relación de las áreas en suelo urbanizable no programado (N-1).*

Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas	UNP.4.01
La Muñoza - Jarama	UNP.4.02
Nueva Centralidad del Este	UNP.4.03
Desarrollo del Este - Ensanche de Coslada	UNP.4.04
Desarrollo del Este - Ensanche de San Fernando de Henares	UNP.4.05
Remate del Suroeste - Campamento	UNP.4.07
Aravaca - La Escorzonera - Monte de El Pilar	UNP.4.08
El Encinar de los Reyes	UNP.4.09
Solana de Valdebebas	UNP.4.10
Fuente Fría Norte	UNP.4.11
Remate Sur de Barajas	UNP.4.12
Centro TIR-TIF	UNP.4.014

CAPÍTULO 3.4
Régimen del suelo no urbanizable

SECCIÓN 1.ª DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 3.4.1. *Definición y delimitación (N-1).*

1. Constituyen el suelo no urbanizable:

a) Los terrenos que, de acuerdo con el modelo territorial elegido, deben ser preservados de los procesos de urbanización.

b) Los terrenos en los que, por concurrir valores naturales intrínsecos de gran relieve, desaconsejan su sometimiento al proceso de desarrollo urbanístico, quedando sometidos a un régimen específico de protección, de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica.

2. Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable aparecen reflejados en los Planos de Ordenación y Gestión con el código NU, distinguiéndose las dos categorías siguientes:

a) Suelo no urbanizable común, NUC.

b) Suelo no urbanizable especialmente protegido cuyo código será NUP. Comprende los siguientes tipos:

i) Suelo no urbanizable de protección especial NUP.1.

ii) Suelo no urbanizable de protección ecológica NUR2.

iii) Suelo no urbanizable de protección forestal NUP.3.

iv) Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas NUP.4 .

y) Suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias NUP.5.

Artículo 3.4.2. *Régimen general (N-1).*

1. El régimen urbanístico del suelo no urbanizable queda sometido a las disposiciones correspondientes contenidas en la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y en las presentes Normas. En aquellos terrenos por los que discurran vías pecuarias se deberá respetar asimismo el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95 de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias.

2. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la Comunidad de Madrid que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del suelo no urbanizable afectados.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 3.4.3. *Obras, construcciones o instalaciones permitidas en el suelo no urbanizable común (N-1).*

De acuerdo con el artículo 53 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid en el suelo no urbanizable común podrán realizarse obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto cualquiera de los siguientes usos:

a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación.

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

c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.

d) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la instalación.

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

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos y asentamientos provisionales, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial y aquellos otros que por su carácter no sea aconsejable su implantación en suelo urbano, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la dotación.

Artículo 3.4.4. *Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra a) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Su superficie mínima será la dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

2. Su ocupación no será superior a un diez por ciento (10%) de la superficie total de la finca donde se ubiquen.

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

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

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

a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

i) Su superficie no superará los cincuenta (50) metros cuadrados.

b) Invernaderos para la protección de los cultivos:

i) Su superficie podrá alcanzar una ocupación del setenta por ciento (70%) de la parcela.

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

iii) En estas instalaciones no se permitirá ningún uso ajeno a la actividad agrícola que se desarrolle salvo la comercialización de los propios productos en las condiciones reguladas en el epígrafe siguiente.

c) Invernaderos comerciales:

i) La superficie total ocupada no superará el ochenta por ciento (80%) de la finca, pudiéndose destinar un diez por ciento (10%) a la actividad comercial.

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

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

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

d) Establos, residencias y criaderos de animales:

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

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

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

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Artículo 3.4.5. *Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra b) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación autonómica y demás disposiciones aplicables, siendo la superficie de las fincas correspondientes la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

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

3. En su caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.4.9, apartado 2 a) ii).

Artículo 3.4.6. *Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra c) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Condiciones generales para el depósito de materiales:

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

i) Residuos domiciliarios: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radiactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. El departamento municipal correspondiente centrará sus esfuerzos en la recogida selectiva de estos residuos y en el fomento de la instalación de plantas de recuperación integral de los mismos, a fin de disminuir el volumen de los vertidos y favorecer los procesos de reutilización y reciclaje. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

ii) Especiales:

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

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

- Escorias y cenizas

- Residuos clínicos e infecciosos

- Muebles y enseres viejos

- Vehículos abandonados

- Animales muertos

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

iv) Residuos tóxicos y peligrosos: Aquellos así clasificados según la legislación vigente.

b) La delimitación precisa de áreas aptas para residuos de clase a) i) en función de las necesidades de vertido, corresponde a los departamentos municipales competentes.

c) Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de los residuos de tierras y de tierras y escombros se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable común y de las áreas de suelo urbanizable, siempre que no contradigan los objetivos del Plan General para estas áreas, o del planeamiento de desarrollo.

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

e) La nueva implantación de vertederos de residuos se someterá a los procedimientos establecidos por la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y por la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente, ambas de la Comunidad Autónoma de Madrid. Por otra parte, serán exigidas las condiciones técnicas reguladas por la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano aplicables.

f) Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos incluirán las condiciones en las que se pretenden realizar, definidas en un proyecto la explotación racional de los mismos que incluirá como mínimo las siguientes determinaciones:

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

ii) Análisis de transformación de escorrentías y vaguadas existentes.

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

iv) Condiciones de sellado y desgasificación del vertedero una vez colmatado y, en su caso, características de la reforestación o plantaciones a realizar.

v) Plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

g) Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no presentarán en ningún caso, pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

h) En todo caso deberán realizarse enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

2. Condiciones de las destinadas al almacenamiento de maquinaria.

Se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

3. Condiciones de las destinadas al estacionamiento de vehículos.

Las correspondientes obras, construcciones e instalaciones, se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

4. La superficie mínima para los usos contemplados en los tres apartados precedentes será de cinco (5) hectáreas.

5. Las licencias municipales correspondientes para las anteriores actividades se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente, será de diez años.

Artículo 3.4.7. *Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra d) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones referentes al mantenimiento de servicios urbanos e infraestructuras, sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando se desarrollen en fincas con superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas

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

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

4. En ningún caso la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela, con una edificabilidad máxima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

5. La altura máxima será de setecientos cincuenta (750) centímetros y un máximo de dos plantas, salvo que justificadamente por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

Artículo 3.4.8. *Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra e) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Cuando se trate de instalaciones de suministro de combustible deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

b) Su superficie mínima, en defecto de la señalada en otras disposiciones, será de dos mil (2.000) metros.

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

d) En ningún caso la ocupación de la edificación cerrada superará el diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela edificable.

e) En estaciones de servicio, la altura máxima de cornisa de la edificación será de siete con cincuenta (7,50) metros, admitiéndose un máximo de dos plantas. Las marquesinas no podrán superar una altura máxima de diez (10) metros.

O La materialización de la actividad neta máxima será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela edificable, con un máximo de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados edificados.

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

2. Cuando se trate de otros servicios o instalaciones complementarias al servicio de las carreteras, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de la finca será la adecuada a las exigencias funcionales del servicio o instalación de que se trate y la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al siete por ciento (7%) de la superficie de la finca. El cómputo de los espacios ocupados por la edificación, y los accesos, aparcamientos en superficie e instalaciones de recreo y deportivas, a desarrollar al aire libre, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la parcela.

d) La edificación no rebasará una altura de cornisa de siete con cincuenta (7,50) metros y en ningún caso superará las dos (2) plantas.

e) La materialización de la actividad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Artículo 3.4.9. *Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra f) del artículo 3.4.3 (N-2).*

1. Condiciones de las destinadas a dotaciones o equipamientos colectivos:

a) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.

b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al siete por ciento (7%) de la superficie de la parcela. En actuaciones sobre edificios existentes se admite el mantenimiento de la ocupación actual y su ampliación hasta el límite indicado.

d) No se rebasará la altura de setecientos cincuenta (750) centímetros totales y en ningún caso se superarán las dos (2) plantas.

e) La materialización de la actividad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

2. Condiciones de las destinadas a la producción industrial:

a) A los efectos de su regulación diferencial se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

i) Las que por su carácter o dimensión sean incompatibles o resulte no aconsejable su implantación en otras clases de suelo o por las características de su sistema de producción resulte conveniente su localización próxima a la fuente de obtención de la materia prima, sea ésta de tipo extractivo o agropecuario.

ii) Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable.

b) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.

c) Las industrias señaladas en el apartado i) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado ii) se separarán en todo caso quinientos

(500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales.

d) La materialización de la actividad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

e) La ocupación de la edificación será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

f) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

g) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

3. Condiciones de las destinadas a acampada y asentamientos provisionales de utilidad pública o interés social y de otros establecimientos que por sus características resulte no aconsejable su implantación en otras clases de suelo:

a) Se autorizará su implantación y funcionamiento, siempre que se resuelvan las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

b) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.

c) Las instalaciones se separarán de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.

d) La ocupación no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la finca.

e) Podrán construirse edificaciones fijas con una materialización de la actividad máxima de quince (15) metros cuadrados por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

4. Las licencias municipales correspondientes para las anteriores actividades se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente será de diez años.

Artículo 3.4.10. *Condiciones del uso accesorio de vivienda previsto en el artículo 3.4.3 (N-2).*

1. La construcción de vivienda asociada a los usos a los que se refiere el presente artículo deberá realizarse en parcelas en las que se cumplan las dimensiones de parcela mínima que en cada caso resulten de las disposiciones aplicables.

2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a cuatro (4) metros.

3. La altura máxima de la edificación será de seis y medio (6,50) metros y dos (2) plantas.

Artículo 3.4.11. *Condiciones estéticas (N-2).*

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.

Artículo 3.4.12. *Requisitos procedimentales (N-2).*

Los requisitos procedimentales para la implantación de los usos señalados en los artículos precedentes serán, en todo caso, los derivados de la legislación aplicable.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Artículo 3.4.13. *Régimen del suelo no urbanizable de especial protección NUP.1 (N-1).*

1. El ámbito de este suelo es el correspondiente al Monte de El Pardo, en los limites existentes en el término municipal de Madrid, y que se recoge en los planos correspondientes.

2. Estos suelos están sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional y su modificación por la Ley 4/1995, de 11 de diciembre. Las leyes referidas establecen la aprobación por el Gobierno a propuesta del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional de un Plan de Protección Medioambiental para el Monte de El Pardo, que establecerá las pautas para la gestión del ámbito.

Asimismo, por formar parte estos suelos de la Red Europea de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA 1), se someterá el ámbito señalado en el Plano EC-02 Catálogo de Elementos Protegidos-Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, a las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir y garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre.

3. En base al interés especial de carácter natural del ámbito referido, son usos compatibles los usos propios del mantenimiento del especial carácter de este medio natural, no permitiéndose otros usos que alteren el mismo.

Artículo 3.4.14. *Régimen del suelo no urbanizable de protección ecológica - NUP.2 (N-1).*

1. El ámbito de este suelo es el definido por la Ley 1/1985 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, sus modificaciones y 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, que se recoge en los planos correspondientes.

2. Las leyes referidas establecen un régimen jurídico especial para los Parques Regionales cuya finalidad es la protección, conservación y mejora de sus recursos naturales.

Asimismo, aquellos ámbitos del suelo no urbanizable protegido NUP-2 que formen parte de la Red Europea de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS 2 y 3), se someterán a las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir y garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre.

3. Dichas legislaciones dividen el territorio en diferentes zonas, en función del nivel de protección considerado, división que se respeta en todos sus extremos, tanto en lo referente a los ámbitos como a la regulación de actividades.

4. El régimen de los usos y edificaciones autorizables será el recogido en la mencionada legislación y en sus correspondientes Planes Rectores de Uso y Gestión.

Artículo 3.4.15. *Régimen del suelo no urbanizable de protección forestal - NUP.3 (N-1).*

1. Este ámbito comprende los suelos pertenecientes al Monte de Valdelatas localizados en el término municipal de Madrid junto con otros suelos colindantes con el mismo que el Plan General incluye en esta clase de suelo por servir de transición al mencionado monte y por ello contribuir a su protección.

2. Estos suelos tienen como uso cualificado el mantenimiento del medio natural propio del ámbito considerado.

3. Los suelos de este ámbito pertenecientes al Monte de Valdelatas estarán sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

Los suelos de este ámbito no pertenecientes al Monte de Valdelatas tienen como usos compatibles los señalados en el artículo 3.4.3 de estas Normas con las letras a), d) y f), siempre que no suponga menoscabo de la calidad del medio objeto de protección.

Artículo 3.4.16. *Régimen del suelo no urbanizable y protección de cauces y riberas - NUP.4 (N-1).*

1. El ámbito de este suelo es el correspondiente a la vega del río Jarama, en el tramo del mismo que discurre por el término municipal de Madrid y que aparece delimitado en los Planos de Ordenación.

2. Estos suelos tienen como uso cualificado el mantenimiento del medio natural.

3. Los usos compatibles son los señalados en el artículo 3.4.4 apartado 1 a) y f) de estas Normas, a excepción del uso industrial. El Plan Especial Temático correspondiente contemplará necesariamente estos usos compatibles y, en su caso, las condiciones particulares de los mismos.

Artículo 3.4.17. *Régimen de suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias - NUP.5 (N-1).*

El ámbito corresponde a los suelos afectados por las vías pecuarias señaladas en el Plano PS-Protecciones y Servidumbres, cuyo régimen se regula por lo dispuesto en la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

CAPÍTULO 3.5

Régimen de los sistemas generales y las dotaciones locales

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.5.1. *Contenido de las Fichas de Condiciones de las Áreas de Ordenación Especial (AOE) (N-1).*

1. Las Fichas de Condiciones de las AOE son cinco:

a) Situación en el Municipio.

b) Delimitación en el Plano de Ordenación.

c) Condiciones particulares.

d) Esquema indicativo de la ordenación.

e) Instrucciones para la ordenación del área.

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato, respectivamente.

3. La ficha c) establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa y prioridad del planeamiento a redactar.

4. La ficha d) contiene un esquema gráfico de la ordenación a título indicativo.

5. La ficha e) diferencia las condiciones vinculantes del esquema de ordenación, de las indicativas. Las condiciones vinculantes se indican mediante números y las indicativas por medio de letras mayúsculas.

Artículo 3.5.2. *Régimen urbanístico de las AOE (N-1).*

1. El ámbito de cada AOE aparece determinado en los Planos de Ordenación (0), así como en la ficha b), Delimitación en el Plano de Ordenación (0).

2. El régimen urbanístico de las AOE, es el siguiente:

a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.

b) Dadas las especiales características de estos ámbitos de ordenación en algunos casos no se ha considerado adecuado establecer unos parámetros de referencia. Los Planes Especiales fijarán una propuesta razonada y justificada de los aprovechamientos permisibles a desarrollarse en esta operación.

c) Las indicaciones de sistema de actuación, iniciativa del planeamiento y prioridad del planeamiento, tienen carácter de asignaciones preferentes.

d) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará a lo dispuesto en los Títulos VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.

Artículo 3.5.3. *Relación de ámbitos de las Áreas de Ordenación Especial (N-1).*

Equipamiento General de Valdegrulla	AOE.00.01
Sistema Aeroportuario Barajas	AOE.00.02
Centro Logístico de Vicálvaro	AOE.00.03
Feria del Campo	AOE.00.04
Ampliación Mercamadrid	AOE.00.05
Sistema Aeroportuario Cuatro Vientos	AOE.00.06
Ciudad Universitaria	AOE.00.07
Parque Olímpico - Sector Oeste	AOE.00.08
Avenida de Entrevías	AOE.00.09
Politécnico de Vallecas	AOE.00.10

Artículo 3.5.4. *Adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención (N-1).*

1. El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

a) Sistemas generales adscritos a suelo urbano.

b) Sistemas generales adscritos a suelo urbano con gestión incorporada.

c) Sistemas generales adscritos a suelo urbanizable incorporado.

d) Sistemas generales adscritos a suelo urbanizable programado, primer cuatrienio.

e) Sistemas generales adscritos a suelo urbanizable programado, segundo cuatrienio.

f) Sistemas generales adscritos a suelo urbanizable programado, tercer cuatrienio.

g) Sistemas generales en suelo no urbanizable.

h) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser esta competencia de diferentes Administraciones o entidades públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones. A efectos de valoración se asimilan al suelo no urbanizable.

2. La adscripción de los sistemas generales a las distintas clases de suelo se incluyen en el Plano de Gestión. La adscripción de los sistemas generales a suelo urbanizable programado queda recogida en el Anexo correspondiente al final de estas Normas.

3. La obtención de los sistemas generales se realizará de conformidad con los procedimientos establecidos en el Capítulo 4 del Título IV de la LS y en la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

4. Los sistemas generales incluidos en las áreas de reparto de suelo urbano común (AUC), se obtendrán del mismo modo que las dotaciones locales del suelo urbano. Las dotaciones de viario de sistema general incluidas en estas áreas de reparto, que por su escasa magnitud no constituyen acción codificada en el presente Plan, se obtendrán por transferencias de aprovechamientos urbanísticos y aunque no se han grafiado en el Plano de Gestión (G) han sido tenidas en cuenta en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se incluyen y en el establecimiento de la correspondiente constante K.

5. No obstante, los sistemas generales adscritos a suelo urbano en Áreas de Planeamiento Incorporado y los adscritos a suelo urbanizable incorporado se obtendrán de acuerdo con el procedimiento de gestión del planeamiento anterior que se asume por el presente Plan General.

Artículo 3.5.5. *Ejecución de sistemas generales (N-1).*

La ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de los correspondientes planes de desarrollo.

Artículo 3.5.6. *Programación (N-2).*

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

Artículo 3.5.7. *Ejecución material (N-2).*

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

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de régimen local y urbanística.

b) Por los particulares, concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.

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

d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse según lo previsto en el artículo 74 y siguientes de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

Artículo 3.5.8. *Definición de dotaciones locales (N-1).*

1. Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.

2. Las condiciones particulares del uso dotacional aparecen reguladas en el Título VII de las presentes Normas.

3. Los códigos de cada clase de dotación local, son los siguientes:

a) Equipamiento (E).

b) Deportivo (D).

c) Servidos Públicos (S).

d) Servicios de la Administración Pública (A).

e) Zonas Verdes (V).

f) Servidos Infraestructurales (I).

g) Vía Pública (C).

h) Transportes (T).

Artículo 3.5.9. *Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (N-1).*

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en el Plano de Gestión (G) con el código 00 correspondiente al "suelo obtenido".

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución. En el Plano de Gestión (G) aparecen con el código 02 correspondiente al modo de gestión mediante "unidad de ejecución".

3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de ejecución, se obtendrán por alguno de los dos modos que, con carácter preferente, establece el Plano de Gestión (G) y que a continuación se especifican:

a) Transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la LS. En el Plano

de Gestión aparecen con el código 01 correspondiente al modo de gestión por "transferencias de aprovechamientos urbanísticos".

Las dotaciones de viario local que por su escasa magnitud no constituyen acción codificada en el presente Plan, se obtendrán asimismo por transferencias de aprovechamientos urbanísticos y aunque no se han grafiado en el Plano de Gestión (G) han sido tenidas en cuenta en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se incluyen y en el establecimiento de la correspondiente constante K.

Será posible la obtención parcial de una determinada dotación local mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos siempre que la porción a obtener posea suficiente autonomía funcional.

b) Expropiación u ocupación directa, en defecto del modo anterior. En el Plano de Gestión (G) aparecen con el código 04 correspondiente al modo de gestión de "actuación aislada en suelo urbano".

4. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en aquellos ámbitos que el Plan General genéricamente incorpora (Ámbitos de Planeamiento Incorporado, API) se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se desarrolla. En el Plano de Gestión (G) figuran con el código 03 correspondiente al modo de "gestión incorporada".

Artículo 3.5.10. *Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable (N-1).*

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en unidades de ejecución, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos redistributivos de beneficios y cargas la cesión en favor del Ayuntamiento. En el Plano de Gestión (G) estas dotaciones figuran grafiadas únicamente en los Suelos Urbanizables Incorporados (UZI) y afectos al modo de "gestión incorporada", código 03.

TÍTULO IV

Condiciones de protección del patrimonio histórico y natural

CAPÍTULO 4.1

La protección del patrimonio histórico

Artículo 4.1.1. *Generalidades (N-1).*

Las determinaciones urbanísticas sobre el patrimonio -Normas, Planos y Catálogos- presentan el nivel correspondiente a las exigencias del planeamiento especial, por lo que se considera cumplido lo previsto en la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, en lo que respecta a los Bienes de Interés Cultural definidos en su artículo 14.1. Así pues, la tramitación para la concesión de las licencias se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 20.4.

No obstante, será preceptivo el previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural antes de la concesión de las licencias o la aprobación definitiva del planeamiento en lo que respecta a los siguientes ámbitos o materias:

1. Las fincas incluidas dentro de la Cerca y Arrabal de Felipe II, cuyo perímetro se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y se grafía en los Planos del Catálogo de Protecciones Especiales.

2. Las Áreas de Planeamiento Remitido incluidas en el Conjunto Histórico.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen el planeamiento aprobado en ese mismo ámbito.

4. Los Planes Especiales que puedan redactarse al amparo de lo dispuesto en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas, y que afecta a los bienes descritos en el artículo 14.1 de la Ley.

5. Las actuaciones que afecten a estos mismos bienes en las materias contenidas en los siguientes Planes Temáticos u Ordenanzas:

a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros.

b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos.

c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos.

d) PET 17. Espacios Urbanos.

e) PET 18. Callejones y Pasajes.

f) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano.

g) PET 20. Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la protección del Patrimonio.

h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas.

i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares.

j) PET 23. Protección de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II.

k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II

1) Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

m) Ordenanza de Conservación y Estado Ruinoso de la Edificación y del Procedimiento para la Declaración de Ruina o Edificación Inadecuada.

n) Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior.

o) Instrucciones para el diseño de la vía pública.

6. Las modificaciones al Catálogo de Elementos Protegidos y a las que le complementan y desarrollan, siempre que afecten a los bienes de interés cultural definidos en el antedicho Artículo 14.1. de la Ley de Patrimonio.

Esta aprobación será preceptiva en tanto se desarrollan los planes y ordenanzas indicados. Una vez aprobados se estará a lo dispuesto en el artículo 20.4 de la Ley de Patrimonio. Los edificios, jardines y sitios históricos declarados bien de interés cultural serán siempre competencia de la Administración Estatal o Autonómica, según quien detente la propiedad. Las zonas de protección arqueológica y paleontológica se regirán según lo dispuesto en el Capítulo 4.2 de las presentes Normas.

Artículo 4.1.2. *Clasificación del patrimonio y alcance de la protección (N-1).*

A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, éste se clasifica según la siguiente división:

1. Espacios naturales.

2. Edificación.

3. Elementos arquitectónicos especiales.

4. Parques históricos, jardines de interés y arbolado singular.

5. Espacios viarios.

6. Cementerios históricos.

Las disposiciones contenidas en este Título con respecto a estos bienes tienen prevalencia, en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.

Artículo 4.1.3. *Instrumentos de protección del patrimonio (N-1).*

Cada uno de los elementos descritos anteriormente muestra características propias, lo que obliga a protegerlos mediante instrumentos independientes entre sí. Estos son:

1. La normativa de carácter general, adaptada a la particularidad de cada elemento.

2. Los catálogos, que analizan individualmente cada elemento a proteger y regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.

Estos catálogos quedan contenidos en los siguientes documentos:

a) El Catálogo de Elementos Protegidos, donde se recogen con expresión literal la totalidad de estos elementos.

b) Los catálogos gráficos de:

i) Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.

ii) General de Edificios Protegidos.

iii) Elementos Singulares.

iv) Protecciones Especiales.

3. Las áreas de especial protección, que agrupan zonas urbanas de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio, estudiadas mediante planeamiento específico, a nivel de Plan Especial, que desarrollan normativa propia y, en su caso, catálogos específicos. Se incluyen dentro del Plano de Ordenación como Áreas de Planeamiento Específico diferenciadas.

Estas áreas de especial protección son:

a) El Centro Histórico, que comprende el Casco Antiguo y los primeros ensanches.

b) Las Colonias Históricas, como primeros ejemplos de construcción de viviendas unifamiliares agrupadas conforme a un ordenamiento específico.

c) Los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos, que rodeaban el primitivo municipio de Madrid y fueron anexionados en la época del primer gran desarrollo urbano.

4. Los Planes Especiales Temáticos de Cementerios, que regulan la norma de protección para los diversos elementos de interés que contienen

5. Las Áreas de Rehabilitación Integrada y las de Rehabilitación Preferente, que delimitan ámbitos cuyas características de deterioro y condiciones demográficas, de calidad de la edificación y de habitabilidad hacen

especialmente necesaria una acción de carácter global fomentada desde la Administración, a través de los instrumentos específicos que se prevean al respecto, con el fin de evitar su degradación y constituirse en foco de la actividad regeneradora de la rehabilitación del Casco Antiguo.

6. Los Planes Especiales de conservación y mejora que puedan redactarse, cuyo objetivo sea la protección de un elemento o conjunto de elementos protegidos, completando y desarrollando las determinaciones del Plan General para cada caso concreto.

7. Los Planes Especiales Temáticos que deben redactarse para instrumentalizar protecciones específicas y referidas a:

a) PET 14. Conservación de Cines y Teatros.

b) PET 15. Fomento y Protección de Valores Paisajísticos.

c) PET 16. Diseño Urbano de Salida de Espacios Subterráneos.

d) PET 17. Espacios Urbanos.

e) PET 18. Callejones y Pasajes.

f) PET 19. Dotación, Ornamentos y Mejora del Mobiliario Urbano.

g) PET 20. Armonización de la Normativa de Protección de Incendios y Seguridad con la protección del Patrimonio.

h) PET 21. Tratamientos de plantas bajas.

i) PET 22. Protección del Canal Histórico del Manzanares.

j) PET 23. Protección de las Primeras Traídas del Canal de Isabel II.

k) PET 24. Protección y restauración del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II.

l) PET 25. Estudio de medidas urbanísticas para favorecer usos de apoyos a la tercera edad dentro del Centro Histórico

8. La Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIP-HAN), cuyo objetivo será el seguimiento del desarrollo y ejecución de los Planes Especiales y demás instrumentos de protección del Plan General.

Desarrollado artículo 4.1.3.8 por la Resolución de 10 de noviembre de 2011 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 7/2011 relativa a los criterios generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural para las órdenes de ejecución de obras de reparación en edificios catalogados.

Artículo 4.1.4. *Sobre la Comisión Institucional (CIPHAN) (N-2).*

1. Esta Comisión tiene por objeto asesorar al Ayuntamiento en materia de protección del patrimonio histórico, y en particular sobre los bienes que se regulan en el presente Capítulo.

2. Su composición y normas de funcionamiento serán determinadas de forma reglamentaria por la Gerencia Municipal de Urbanismo y deberán incluirse en la misma representantes de las Administraciones y entidades de carácter

público o privado relacionadas con la protección del patrimonio histórico, artístico y natural, así como personas de reconocido prestigio en el campo de la cultura madrileña.

3. Las competencias de la CIPHAN se regulan en el Capítulo 4.11 del presente Título, e incluyen en cualquier caso proponer interpretaciones sobre el contenido de la normativa que se desarrolla en el presente Título y, en general, la que afecte al susodicho patrimonio. También tendrá capacidad para pronunciarse sobre soluciones y alternativas que en materia de planeamiento, edificación y usos puedan plantearse en orden a la consecución del fin que se pretende, esto es, la protección del patrimonio histórico, artístico y natural.

CAPÍTULO 4.2
La protección de los espacios naturales

SECCIÓN 1.ª CLASIFICACIÓN

Artículo 4.2.1. *Descripción y ámbito (N-1).*

Los espacios naturales especialmente protegidos por este Plan se dividen en:

1. Espacios de alto valor ecológico y paisajístico.

2. Áreas de protección geológica.

3. Áreas de protección arqueológica y paleontológica.

Sus límites quedan descritos en el Catálogo de elementos protegidos y reflejados en el Plano de Catálogo de espacios naturales y conjuntos de interés.

SECCIÓN 2.ª ESPACIOS DE ALTO VALOR ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO

Artículo 4.2.2. *Descripción y ámbito (N-1).*

Los espacios de alto valor ecológico y paisajístico son los siguientes:

1. El Monte de El Pardo.

2. El Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM).

3. El Parque Regional de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama (PRMJ).

Artículo 4.2.3. *Normativa de aplicación (N-1).*

El suelo protegido en esta sección se regula según los siguientes artículos de las presentes Normas Urbanísticas.

1. El Monte de El Pardo según el artículo 3.4.13.

2. El PRCAM mediante el artículo 3.4.14.

3. El PRMJ mediante este mismo artículo. 3.4.14.

4. Las ZEPAS se adaptarán a la normativa europea de aplicación.

Artículo 4.2.4. *Zonificación (N-1).*

En el Plano de Catálogo citado en el artículo 4.2.1 quedan reflejadas las distintas zonas conforme al nivel de protección considerado.

En estas áreas se respetará la regulación contenida en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, estableciéndose al efecto las siguientes áreas y normas de aplicación. Dentro de ellas será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico, que necesiten valoración previa con metodología arqueológica y, en particular, en aquellas obras de rehabilitación de inmuebles presuntamente adosados a los restos de cercos o murallas.

SECCIÓN 3.ª ÁREAS DE PROTECCIÓN GEOLÓGICA

Artículo 4.2.5. *Descripción y ámbito (N-1).*

Las áreas de protección geológica se denominan en función de su localización geográfica y son las siguientes:

1. Cerro Almodóvar.

2. Cerro Fraternidad.

3. Vallecas (Cantera Cariada).

4. Fuente del Berro.

5. Fuente del Rey.

6. Estación de Pitis.

7. Mercamadrid.

8. Carretera de Valencia (Colonia Hogar del Taxista).

9. Ribera del Manzanares.

10. Cerro de la Herradura.

Artículo 4.2.6. *Usos y transformaciones permitidas (N-1).*

Las áreas así descritas en el Plan deben ser destinadas preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del suelo no urbanizable de especial protección o suelo urbano para parques y jardines.

La utilización y desarrollo de estas zonas se realizará de acuerdo con las previsiones de este Plan General, teniendo en cuenta los valores por los cuales fueron consideradas como de especial protección. Para ello, antes de cualquier actuación será preceptivo el informe previo positivo del Instituto Geológico y Minero de España o institución de carácter análogo.

En cualquier caso, no se permitirá la transformación en tanto no se haya realizado un estudio exhaustivo del área que permita conocer a fondo sus características geomorfológicas llegándose, si es necesario, a la creación de un parque geológico para preservar sus zonas más significativas.

Artículo 4.2.7. *Normas de aplicación (N-2).*

Para cada área geológica en concreto se desarrollarán las normas que permitan su mejor preservación y conocimiento, mediante los Planes Especiales oportunos que se redactarán en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación definitiva del presente Plan.

SECCIÓN 4.ª ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA

Artículo 4.2.8. *Descripción y ámbito (N-1).*

Las áreas de protección arqueológica y paleontológica, más abreviadamente de protección arqueológica, son las siguientes:

1. Terrazas del Manzanares.

2. Cantera del Trapero.

3. Área del Centro Histórico.

En estas áreas se respetará la regulación contenida en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, estableciéndose al efecto las siguientes áreas y normas de aplicación. Dentro de ellas será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afectacion al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico, que necesiten valoración previa con metodologia arqueológica y, en particular, en aquellas obras de rehabilitación de inmuebles presuntamente adosados a los restos de cercos o murallas.

Artículo 4.2.9. *Calificación en grados (N-2).*

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su debido descubrimiento, lo previsto en estos criterios para la situación, delimitación y calificación de las áreas de interés no debe considerarse inmutable.

La división en áreas de interés se hace según los siguientes criterios:

1. Área A: Es la que regula las zonas donde está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante y que, por lo general, se encuentran escasamente alteradas.

2. Área B: Constituida por las zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, pero que requieren la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno. Esta área coincide con aquellas zonas en las que aun habiendo sido alteradas por urbanizaciones, infraestructuras y otras remociones de terreno, conserva espacios en los que pueden aparecer intactos yacimientos arqueológicos.

3. Área C: En la que se incluyen zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es probable, aunque puedan encontrarse dañados y no se tenga plena certeza de su ubicación. Esta área coincide aproximadamente con zonas que han sufrido importantes alteraciones debidas a su urbanización y a la ejecución de obras de infraestructura.

Artículo 4.2.10. *Normas para el área A (N-2).*

1. Previa a la solicitud de licencia de obras, será obligatorio realizar una excavación que comprenderá toda la superficie afectada, bajo la supervisión de un técnico competente. La excavación debe contar, con carácter previo a su realización, con el permiso emitido por el órgano competente de la Comunidad de Madrid -en la actualidad la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC)-, quien determinará las condiciones en que ha de realizarse.

2. Efectuada la excavación, este organismo otorgará la preceptiva autorización, previo dictamen redactado por el técnico director de los trabajos, valorando los resultados. A partir de ese momento se podrá solicitar licencia de obras

presentando la autorización junto con el resto de los documentos que sean necesarios para su tramitación. La falta de autorización determinará la denegación de la licencia.

El proyecto de obra deberá recoger las observaciones que hayan podido formularse sobre la conservación y exposición de restos arqueológicos o control de nuevos movimientos de tierra que afecten al subsuelo.

3. Si la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ" es causa de no poder materializarse en todo o en parte el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela, la pérdida del mismo se compensará conforme a ley, pudiendo llegarse a la expropiación de los terrenos en los términos previstos en las Leyes del Patrimonio Histórico Español y de Expropiación Forzosa.

Artículo 4.2.11. *Normas para el área B (N-2).*

I. Previa la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo dentro de esta área, será obligatoria la realización de catas arqueológicas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGPC.

2. Realizadas las catas, se seguirá la misma tramitación establecida para el área A en el artículo 4.2.10. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto.

Artículo 4.2.12. *Normas para el área C (N-2).*

I. Previa a la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo será obligatoria la realización de catas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGPC.

2. Realizadas las catas, el técnico director emitirá un dictamen sobre el resultado de éstas. El referido dictamen será evaluado por la CIPHAN, que resolverá sobre la continuación de los trabajos, elevando la categoría del yacimiento al nivel B, o la finalización de los mismos, pudiendo en este último caso procederse al otorgamiento de la licencia.

3. En el caso de que en el dictamen técnico se informe de la existencia de restos de interés, los terrenos en cuestión pasarán a calificarse en el grado B y se obrará conforme a sus determinaciones.

Artículo 4.2.13. *Zonificación (N-2).*

Las zonas que se regulan por los grados descritos en el artículo 4.2.9 quedan reflejadas para las Áreas de Protección Arqueológica de las Terrazas del Manzanares y Cantera del Trapero en el Plano de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés (EC). las correspondientes al Área del Centro Histórico se señalan en el Plano de Ámbitos Especiales de Protección. Todas ellas quedan reflejadas en los Planos de Áreas Especiales, incluidos dentro del Catálogo de Protecciones Especiales.

Artículo 4.2.14. *Normas especiales de conservación*.

A propuesta de la DGPC se podrá denegar licencia para la construcción de sótanos en las fincas que se encuentren adosadas a los restos de las murallas islámica y cristiana, e intramuros de ellas, siempre que aparezcan restos que puedan ser considerados de singular relevancia histórica, artística, arqueológica o científica. Estas fincas serán de especial protección y, en su caso, quedarán eximidas de la obligatoriedad de cumplir con la dotación obligatoria de garaje aparcamiento.

CAPÍTULO 4.3

La protección de la edificación

SECCIÓN 1.ª CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 4.3.1. *Clasificación (N-2).*

A los efectos de regular la protección de la edificación de forma coherente con su naturaleza y entorno, ésta se ordena según los siguientes niveles:

1. Edificación agrupada en cascos urbanos:

a) Centro Histórico.

b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

2. Edificación agrupada en conjuntos homogéneos:

a) Colonias Históricas.

b) Bloques en altura.

3. Edificación dispersa.

Artículo 4.3.2. *Instrumentos de protección (N-2).*

Para la protección de estos edificios, se prevén los siguientes instrumentos:

1. Los Catálogos de Edificios Protegidos, que se constituyen como el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.

2. Las Áreas de Planeamiento Especifico de:

a) Centro Histórico.

b) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

c) Colonias Históricas.

3. La normativa general contenida en este documento y la de carácter particular contenida en las susodichas áreas.

SECCIÓN 2.ª EL CATÁLOGO GENERAL DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 4.3.3. *Contenido (N-2).*

Este catálogo incluye los edificios catalogados dentro de los ámbitos definidos en las Áreas de Planeamiento Específico del Centro Histórico, los Cascos Históricos y la Edificación Dispersa. Se compone de:

1. Listado de Edificios Catalogados, con expresión de su dirección postal, nivel y grado de protección y número de catálogo. Este listado está incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos.

2. Planos de Catálogo, donde consta la situación, nivel y grado de protección y número de catálogo de cada uno de los edificios en ellos comprendidos.

3. Planos de Análisis de la Edificación, donde se refleja la protección específica para las diferentes zonas de los edificios y de sus elementos catalogados.

4. Fichas de Catálogo, donde se especifican las particularidades que la catalogación impone en aquellos casos en que se considera necesario aclarar o matizar la aplicación de la normativa, o se limita el régimen de obras generalmente autorizado para el nivel de protección.

Como documentación complementaria quedan grafiadas en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos edificios considerados Monumento Histórico Artístico o incluidos en un conjunto de la misma naturaleza, así como sus entornos.

Artículo 4.3.4. *Niveles de protección (N-1).*

Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan.

En los dos primeros niveles los edificios quedan protegidos en su conjunto, mientras que el tercer nivel sólo asigna la protección a determinados elementos arquitectónicos o ambientales.

1. Edificios con nivel 1 de protección: Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. En atención a sus valores intrínsecos, de posición y forma, se dividen en dos grados:

a) Singular: En el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad.

b) Integral: Con el que se protegen los edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.

2. Edificios con nivel 2 de protección: Dentro de este nivel se incluyen aquellos edificios cuyas características constructivas y volumétricas son igualmente del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hace que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1. Se distinguen dos grados:

a) Estructural: Con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su volumetría como de sus elementos arquitectónicos más destacados.

b) Volumétrico: Cuyo mayor valor es el de su integración en el conjunto superior formado por el paisaje y la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación.

3. Edificios con nivel 3 de protección: En este caso la protección no se extiende a la totalidad del edificio, sino sólo a determinados valores. Se dividen en dos grados:

a) Parcial: Que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.

b) Ambiental: Cuando se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma.

SECCIÓN 3.ª NORMAS DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO GENERAL DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 4.3.5. *Normas y circunstancias urbanísticas (N-1).*

1. La catalogación de un edificio con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este Capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente Capítulo. El nivel y grado que se le asigne es preferente sobre otro tipo de catalogación que esté contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.

2.Todos los edificios catalogados en el grado singular se regulan por la Norma Zonal 1 en su grado 5Q, independientemente de cuál sea la de aplicación en el área en que se ubique.

3. La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

Artículo 4.3.6. *Extensión de la catalogación a la parcela (N-1).*

La existencia de edificios catalogados, en cualquier nivel de protección, implica extender ese nivel a la totalidad de la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del mismo.

La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que la que pueda corresponderle a cada una queda reflejada en los Planos de Análisis de la Edificación.

Se prohíbe la segregación o agregación de parcelas que contengan edificios en cualquier grado de protección, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

Artículo 4.3.7. *Declaración de ruina y demolición (N-1).*

1. Para la valoración de los edificios incluidos en los niveles 1 y 2 de protección, no se tendrá en cuenta para el cálculo de su valor actual ningún coeficiente de depreciación por edad. Además, en caso de ser declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

2. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.

3. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme al artículo 247.1 de la Ley del Suelo o, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.

4. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarios que excedan del límite del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración Pública, los costes de conservación necesaria corresponden íntegramente a la Administración propietaria del inmueble.

5. Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (1 y 2) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

6. La autorización de demolición de edificios catalogados en el nivel 3 de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.

7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

8. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerado Bien de Interés Cultural, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano competente en la materia. En cualquier caso, se tendrá presente lo que al respecto dispone la Ley 9/1995 de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 4.3.8. *Condiciones especiales de los usos (N-1).*

1. Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso, su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

2. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

3. En edificios incluidos con niveles 1 y 2 de catalogación, la Ficha de Catálogo puede imponer determinados usos obligatorios en razón de ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Esto no impedirá que pueda estudiarse la implantación de otros usos y concederse si no dificultan la consecución de dicho objetivo.

4. Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

5. Los edificios catalogados en el grado singular no podrán modificar su uso -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto 1. Igual condición se aplicará para los edificios de protección integral, cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

6. La intensificación de usos que se define en el artículo 8.1.6, sólo podrá realizarse con las siguientes condiciones:

a) En los catalogados en el grado singular, queda prohibida a reserva de lo que determine el Plan Especial que se tramite al efecto.

b) Los catalogados en el grado integral, quedan limitados a no subdividir el edificio en unidades menores de 90 m' útiles, con el límite de que la actuación no sobrepase en el número de locales o viviendas, el doble del inicialmente existente. A estos efectos no computarán como tal los que puedan considerarse como infraviviendas, bien por no cumplir con unas condiciones higiénicas mínimas, o bien por ser su superficie inferior a los treinta y ocho (38) metros cuadrados medidos en la forma que se señala en el artículo 7.3.4. Podrá admitirse la agrupación de unidades de menor tamaño a efectos de cómputo final a la hora de solicitar la licencia de obras.

c) En los catalogados en el grado estructural, no se podrá subdividir en unidades con superficie útil menor de 60 m^2, admitiéndose para cada planta del edificio en cuestión la existencia de una unidad de superficie inferior. Para la realización de viviendas de protección pública este límite podrá reducirse para ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 43/1997 de 13 de marzo de la Comunidad de Madrid.

Para el caso de intensificación de uso en salas existentes de cine o teatro, se tendrá en cuenta lo dispuesto con respecto a la intensificación de uso en la norma zonal correspondiente, siempre que sea compatible con el nivel de catalogación del local en los Catálogos de Edificios y Establecimientos.

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES ESPECIALES DEL RÉGIMEN DE OBRAS

Artículo 4.3.9. *Condiciones de carácter general (N-2).*

A fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio histórico, las obras que afecten a los edificios contenidos en este Catálogo estarán sujetas a las siguientes precisiones:

1. Obras de restauración.

a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes.

b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.

c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales.

e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

2. Obras de conservación.

a) No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.

b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

3. Obras de consolidación.

a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

4. Obras de rehabilitación.

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como de las técnicas a emplear.

La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.

Además de estas condiciones de carácter general, se deberán cumplir las siguientes de carácter particular:

Para las obras de acondicionamiento:

a) Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

b) Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

Para las obras de reestructuración:

c) Quedarán limitadas a las zonas permitidas, reflejadas én el Plano de Análisis de la Edificación correspondiente, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.

d) Se utilizarán materiales adecuados a los originales.

e) No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.

f) La apertura de nuevos patios se realizará preferentemente en las zonas señaladas para espacio libre interior de la manzana.

g) Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine en cada caso.

5. Obras exteriores.

a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la Ficha de Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la simetría, la disposición o la composición exterior.

b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales.

6. Obras de reconfiguración.

a) Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.

b) No se introducirán soluciones constructivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno.

7. Obras de reconstrucción.

a) La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa, sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

b) La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir.

c) Cuando en algún edificio con protección en los grados volumétrico o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen.

Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servidos técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

Artículo 4.3.10. *Condiciones particulares (N-2).*

1. El régimen de obras autorizable en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.

2. En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiéndose en la ficha correspondiente estas condiciones y las limitaciones correspondientes.

Artículo 4.3.11. *Régimen particularizado para las áreas o elementos protegidos (N-1).*

Conforme queda señalado en el Plano de Análisis de la Edificación, se autoriza el siguiente régimen de obras:

1. En las fachadas, patios, núcleos de comunicación, portales o zaguanes y, en general, elementos comunes considerados de restauración obligatoria, sólo se admiten obras de conservación y restauración, con las salvedades que se deriven de la sustitución de edificios ambientales, la reconstrucción en edificios con protección volumétrica o parcial y las modificaciones de fachada que la normativa permita. En las restantes áreas así señaladas en un edificio serán autorizables las obras permitidas según su nivel y grado de protección.

2. En las áreas y elementos protegidos se admiten también obras de reestructuración parcial.

3. En las áreas de protección auxiliar se permiten además obras de reestructuración general, pudiendo llegar a demolerse todas las zonas así marcadas siempre que no suponga peligro para las partes protegidas.

4. En las áreas de edificación no protegida, se permite todo tipo de obras, incluso la demolición total o parcial del edificio.

Artículo 4.3.12. *Obras admitidas conforme al nivel o grado de protección (N-1).*

1. En todos los niveles de protección se admiten las obras de conservación, consolidación y restauración.

2. Para el grado de catalogación singular, se admiten también las obras de reestructuración puntual cuando tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Otras obras de este mismo tipo podrán autorizarse con carácter excepcional en puntos muy localizados, siempre que no se altere ninguno de los valores fundamentales del edificio. Los restantes tipos de obras sólo podrán autorizarse previa tramitación de un Plan Especial, con las limitaciones que se determinan al respecto.

3. En los edificios con grado integral, además de las obras autorizadas en el punto anterior, serán autorizables las de acondicionamiento.

Serán asimismo admisibles las obras de reestructuración puntual, siempre que no alteren las características arquitectónicas que determinan su catalogación como integral.

Se admiten las obras de reconfiguración cuando tengan como fin el eliminar impactos negativos.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que actúe.

4. En los edificios con grado de protección estructural son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las de reestructuración parcial, siempre que no afecten ni desvirtúen a los elementos de restauración obligatorios.

Se admiten las obras de reconfiguración que deberán además eliminar los impactos negativos en caso de que existan.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que se actúe.

5. En los edificios con grado de protección volumétrico son admisibles, además de las obras autorizadas en el punto anterior, las de reestructuración general, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no alteren aquellos elementos que deben ser mantenidos.

Son admisibles las obras de reconfiguración que deberán, simultáneamente, eliminar los impactos negativos, si es que existen.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconfiguración quedarán condicionadas a realizar simultáneamente todas las obras de restauración que precise el edificio en las zonas a mantener.

Igualmente podrá autorizarse la ampliación en altura, conforme a las condiciones de modificación controlada que fije la ficha correspondiente.

6. En edificios con grado de protección parcial son admisibles las mismas obras que se autorizan en el punto anterior, siendo autorizable con carácter general las obras de ampliación, salvo que lo prohíba la ficha correspondiente.

7. En edificios con grado de protección ambiental son admisibles el mismo tipo de obras que para las de protección parcial y además podrá plantearse la sustitución de la fachada y por tanto la del edificio, que será admitida cuando, ajustándose a las normas de composición de la edificación para la nueva planta de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, se demuestre que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del entorno y mejora las condiciones tanto hacia el exterior como hacia el interior de la existente.

Artículo 4.3.13. *Condiciones para las obras (N-2).*

1. Recuperación de características morfológicas: En todos los edificios catalogados serán autorizables aquellas obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores. Asimismo, será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio.

2. Eliminación de impactos negativos: La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre edificios con catalogación 1 y 2, quedará condicionada a la supresión de los impactos negativos existentes en el edificio, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas.

3. Condiciones para las obras de ampliación: Las obras de ampliación en los edificios de nivel 3, quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.

Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en nivel 1 y 2, salvo que la ficha de catalogación o de condiciones específicas lo permitan y a reserva de lo contemplado en el Capítulo 4.10 de las presentes Normas.

4. Construcción de garajes-aparcamientos: Se prohíbe, con carácter general, en los edificios de nivel 1 de protección, la ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje-aparcamiento, bajo las zonas edificadas.

Para los edificios en nivel 2, podrán autorizarse con carácter excepcional, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por la normativa que se apruebe al respecto.

5. Tratamiento de las plantas bajas: Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados en el nivel 1 de protección, y en los niveles 2 y 3 cuando la ficha de catalogación así lo determine.

No obstante lo dicho, en los niveles 2 y 3 se podrán presentar soluciones para la remodelación conjunta de la totalidad de la planta baja donde se contemple la alteración de huecos, respetando siempre los criterios de composición y simetría del edificio.

La CIPHAN podrá aprobar soluciones de este tipo en los edificios así protegidos.

6. Otras condiciones de carácter especial: Para los edificios de protección volumétrica, se podrá contemplar la demolición total y reconstrucción con arreglo a lo dispuesto en la Ficha de Catálogo, siempre que la fachada no esté considerada de restauración obligatoria.

Artículo 4.3.14. *Aplicación de los mecanismos de transferencias (N-2).*

En cumplimiento del artículo 99.2 de la Ley del Suelo, serán de aplicación los mecanismos de transferencias urbanísticas cuando se realicen obras cuyo alcance sea el contemplado en dicho artículo, en edificios incluidos dentro de algún grado de protección, si se dan alguno de los siguientes supuestos:

1. Cuando se trate de edificios con nivel 1 de protección, en cualquiera de sus grados, siempre que se realicen obras encaminadas a cambiar el uso actual por otro de los autorizados por la normativa, excepto el de viviendas.

2. Cuando se trate de edificios con nivel 2 y 3, en cualquiera de sus grados, siempre que se realicen obras de:

a) Acondicionamiento con intensificación del uso o incremento en el número de viviendas o locales.

b) Reestructuración parcial, siempre que se cambie el uso existente por otro que no sea el de vivienda.

3. Cuando se trate de edificios con nivel 3, siempre que se realicen obras de reestructuración general, aunque no se cambie el uso existente. Podrá exceptuarse la aplicación de los mecanismos siempre que se mantengan los elementos interiores catalogados sin recurrir a su demolición y posterior reconstrucción en los casos en que se permita.

4. En cualquier caso, cuando se realicen obras de ampliación.

SECCIÓN 5.ª LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO PARA PROTECCIÓN DE CASCOS

Artículo 4.3.15. *Definición (N-1).*

Las áreas de planeamiento específico para protección de cascos son las que estudian de forma pormenorizada los núcleos iniciales de asentamiento urbano, con el fin de proteger y conservar sus valores histórico-artísticos más significativos, mantener su población, revitalizar sus usos tradicionales y posibilitar los nuevos que contribuyan a estos fines.

Esta sección se ocupa esencialmente de la forma en que estas áreas protegen a los edificios de interés, considerados tanto por sus valores individuales como por ser elementos que contribuyen al equilibrio de un orden superior: la armonía del ambiente urbano y la unidad conceptual mantenida a lo largo del tiempo.

Artículo 4.3.16. *Clasificación (N-1).*

Conforme a la zona de la dudad que estudien, las APE se clasifican en:

1. El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APECH).

2. Las Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.

Estas áreas, que han sido estudiadas a nivel de Plan Especial, disponen de los siguientes instrumentos para el desarrollo de sus fines:

CENTRO HISTÓRICO

Artículo 4.3.17. *Ámbito y límites (N-1).*

El Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico, APE.00.01, tiene el ámbito descrito en el Catálogo de Elementos Protegidos y sus límites están grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, así como en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.18. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

El APECH contiene los siguientes planos que aclaran y complementan a los de carácter general, referidos especialmente a la protección de la edificación.

1. El Plano de Condiciones de Edificabilidad, en el que se señalan los fondos y el coeficiente ponderado de edificabilidad para el caso de nueva edificación o reestructuración general de la misma, en aquellas parcelas reguladas por la Norma Zonal 1.

También se señalan aquellas parcelas que, por sus características especiales, no les son de aplicación las condiciones de carácter general y, en consecuencia, éstas se definen particularmente mediante una ficha pormenorizada.

2. El Plano de Usos y Actividades, donde se reflejan los usos compatibles con los cualificados de cada zona, así como los dotacionales públicos y privados. Este plano de usos tiene preferencia sobre lo regulado en la Norma Zonal 3 de aplicación en algunas áreas del APECH.

También se señalan las Áreas de Actividad Cultural Preferente, que son aquellas zonas de la dudad donde, por tradición, fácil acceso y agrupación de usos, puede regularse la obligatoriedad del mantenimiento de los usos de salas de cine. El uso de teatro queda vinculado a todas las salas existentes dentro del ámbito del APECH, con las salvedades de aquellas no representativas o cuyo uso se ha perdido hace tiempo.

Se señalan igualmente las parcelas que tienen vinculado su uso y actividad a las existentes, por aplicación de las condiciones de protección de la edificación según el artículo 4.3.8 o por el mantenimiento de las salas de cine o teatro

antes descritas. Para las correspondientes a este último supuesto se ha redactado la ficha específica señalada en el punto anterior donde se regulan sus condiciones urbanísticas.

3. Los Planos de Análisis de la Edificación, donde además de los elementos catalogados se señalan los jardines o espacios libres protegidos, el fondo máximo edificable o, en su caso, las zonas para la ubicación preferente de patios, que pueden adquirir el carácter de patio mínimo para rehabilitación en los casos que más adelante se expresan.

4. El Plano de Protecciones Especiales, donde entre otros elementos quedan señalados los bienes de interés cultural y sus entornos, así como el área denominada "Cerca y Arrabal de Felipe II".

Artículo 4.3.19. *Catálogo (N-2).*

Los edificios protegidos dentro del ámbito del APECH, se encuentran referenciados en el Catálogo General de Edificios Protegidos, siéndoles de aplicación la normativa relacionada con el mismo.

Artículo 4.3.20. *Normativa (N-1).*

1. Dentro del ámbito del APECH es de aplicación:

a) La normativa de carácter general.

b) Las condiciones particulares del suelo urbano, de acuerdo con la zona que queda señalada en el Plano de Ordenación.

c) La Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (en adelante Ordenanza de Rehabilitación Urbana), que regula las actuaciones de carácter excepcional que puedan ser autorizadas con el objetivo de la mejor protección del patrimonio y, de forma orientativa, los diversos parámetros que contribuyen a mantener el ambiente determinado de un barrio, calle o espacio urbano.

2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:

a) Los patios que puedan abrirse con motivo de las obras de reestructuración, así como los que sean necesarios para la nueva edificación cuando no se fija fondo máximo, se deberán disponer preferentemente en las zonas señaladas para creación del espacio libre interior de manzana en los Planos de Análisis de la Edificación.

b) Cuando por cualquier circunstancia de carácter extraordinario se demoliera un edificio catalogado sustituyendo su fachada y éste se encontrara fuera de la alineación natural, el nuevo que lo sustituya deberá ceñirse a dicha alineación, cediéndose al Ayuntamiento la zona que quede libre de edificación en contacto con la vía pública.

A estos efectos, se considera que la alineación natural es la que evita saltos y redientes en la alineación de la vía pública, bien por seguir la línea que une los vértices de los edificios colindantes adyacentes con el que nos ocupa, bien por continuar un trazado homogéneo con el resto de las fincas de un mismo tramo.

c) La aplicación de las condiciones contenidas en el apartado anterior no puede suponer merma para la edificabilidad reconocida por la normativa. En el caso de que el proyecto no pudiera acomodarse a ellas sin que se produjera dicha merma, esta deberá expropiarse o detraerse del aprovechamiento que por ley le corresponde al Ayuntamiento.

3. Los usos dotacionales incluidos en este ámbito se consideran con la edificabilidad agotada, por lo que quedan regulados de acuerdo con la Norma Zonal 1 grado 5^{9}. Las posibles ampliaciones que puedan autorizarse, en función de ser imprescindibles para el mejor funcionamiento de la dotación, quedarán limitadas a:

a) En parcelas con edificios catalogados en niveles 1 y 2, hasta un 10% de la superficie edificada ya existente, medida según los criterios de los artículos 6.5.3 y 6.5.4.

b) En parcelas con edificios catalogados en niveles 3 o sin catalogar, hasta un 20% de la superficie edificada ya existente, medida según los mismos criterios.

c) En el caso de parcelas vacantes calificadas como dotacionales, la edificabilidad se determinará mediante un Plan Especial de acuerdo con las necesidades de la dotación y teniendo presente la edificabilidad que se adjudique a las parcelas con usos lucrativos del entorno. A igual condición podrán acogerse las parcelas que no tengan edificios o jardines catalogados.

d) Para solicitar las posibles ampliaciones contempladas en el punto a), deberá tramitarse un Plan Especial. Para las del punto b) bastará con la solicitud de licencia de obras, si la ampliación se proyecta dentro del área de movimiento prevista en los Planos de Condiciones de la Edificación. Las ampliaciones futuras no podrán superar las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual que aquí se establecen.

4. Las salas de cine o teatro cuya actividad no quede vinculada en el Plano de Usos y Actividades y mediante la tramitación de un Plan Especial, podrán solicitar la redacción de una ficha específica donde se contemplen las mismas particularidades que las previstas con carácter general para las salas vinculadas, así como su inclusión en el Plan Especial Temático que se tramite al efecto.

5. Cuando se realicen obras de rehabilitación en un edificio, será prioritario la eliminación de las viviendas interiores, mediante el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones para que adquieran el carácter de vivienda exterior, en lo que respecta a condiciones higiénicas:

a) Las que no prevean intensificación de usos en edificios con viviendas interiores existentes, será condición necesaria la creación de un patio que ocupe, como mínimo, la zona señalada como área de ubicación preferente de patios en los Planos de Análisis de la Edificación.

b) En el caso de obras con intensificación de uso, las viviendas existentes adquirirán la condición de exteriores cuando además de la apertura de este patio, se encuentre realizado el previsto para la finca a la que dé frente el paramento en el que se abran los huecos, pudiendo extenderse esta condición a la de las restantes fincas colindantes cuando sea necesario para garantizar unas condiciones higiénicas mínimas. En el caso de no estar realizado el antedicho patio, será necesario que la distancia mínima hasta el parámetro frontero sea de 1 /2 de la altura del muro más alto de los que recaigan al patio. Esta longitud podrá reducirse a 1/3 de acuerdo con el sistema proporcional que se contempla en el artículo 6.7.15-2. c).

6. Para obras de rehabilitación en fincas que no tengan señalado este patio, o en cualquier caso cuando sean de reestructuración general o nueva edificación, se cumplirá alguna de las siguientes condiciones:

a) Las que se fijan en el artículo 7.3.3.

b) Cuando se dé fachada a un patio de manzana, tendrán esta consideración aunque solamente se satisfagan en función de la relación existente entre el fondo edificable y el lindero posterior de la parcela:

GRÁFICO A (Consultar en documentación asociada)

Con carácter general la fachada posterior de una edificación que recaiga a patio de manzana deberá disponer de una franja de, al menos, dos metros (2 m.) de ancho entre dicha fachada y el lindero posterior de la parcela.

Si una vez cumplidas las condiciones anteriores, referidas a la propia parcela, en el patio de manzana existieran edificaciones, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

GRÁFICO B (Consultar en documentación asociada)

7. Si no se cumpliese alguna de las diversas posibilidades previstas en los puntos 5 y 6, no se autorizarán obras para intensificación del uso de vivienda. La rehabilitación de las existentes quedará limitada a las que puedan cumplir la condición de que tenga luces rectas de, al menos 2/3 de la altura desde su cota de nivelación del pavimento hasta la coronación del paramento a que dé frente. Esta longitud podrá reducirse a 1/2 de la altura aplicando el sistema proporcional que se contempla en el artículo 6.7.15-2. c).

Para edificios con los patios protegidos, este parámetro podrá limitarse a 1/2 de altura, sin que quepa su disminución.

8. En el caso de viviendas interiores ya existentes, no será de obligado cumplimiento lo dispuesto en los puntos 5, 6 y 7, cuando sólo se realicen obras de acondicionamiento puntual que afecten a una única vivienda.

CASCOS HISTÓRICOS PERIFÉRICOS

Artículo 4.3.21. *Ámbito y límites (N-2).*

Estos cascos son los primeros núcleos de asentamiento de aquellos municipios anexionados a Madrid que aún conservan cierto carácter que les es propio y una trama urbana basada en gran parte en la original. Son los siguientes:

1	Fuencarral	APE 08.07
2	El Pardo	APE 08.08
3	Aravaca	APE 09.11
4	Carabanchel Bajo	APE 11.07
5	Carabanchel Alto	APE 11.08
6	Hortaleza	APE 16.05
7	Villaverde	APE 17.12
8	Villa de Vallecas	APE 18.02
9	Vicálvaro	APE 19.06
10	Canillejas	APE 20.07

Su ámbito se describe en el Catálogo de Elementos Protegidos y sus límites quedan grafiados en el Plano de Catálogo de Elementos Naturales y Conjuntos de Interés, así como en los Planos de Ordenación.

El Casco Histórico de Barajas, al haber sido objeto de un estudio aprobado en el Pleno de 28 de julio de 1992, esto es, durante la redacción de este Plan General, queda recogido como API 21.10, cuyos límites figuran en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.22. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

Además de la documentación urbanística de carácter general, descrita en el artículo 1.1.3, cada uno de estos cascos se regulan por un Área de Planeamiento Específico, donde figuran los siguientes planos:

P01	Situación y delimitación
P02	Delimitación y ámbitos de ordenación
P03	Calificación
P04	Alineaciones y condiciones de la edificación
P05	Gestión
P06	Catálogo de elementos protegidos
P07	Catálogo: Análisis de la edificación

Artículo 4.3.23. *Catálogo (N-2).*

Los edificios protegidos dentro de los ámbitos de estos cascos, figuran en el Catálogo de Elementos Protegidos y están grafiados en el Catálogo General de Edificios Protegidos, siéndoles de aplicación las determinaciones descritas para el nivel que les corresponda. Además, cada APE contiene un plano de detalle de dicho catálogo para el ámbito correspondiente.

Artículo 4.3.24. *Normativa (N-2).*

Los Cascos Históricos periféricos se rigen por la siguiente normativa:

1. La de carácter general.

2. La Norma Zonal 6, cuyas especificaciones les son de aplicación a todos ellos.

3. La normativa específica de cada Área de Planeamiento Específico.

SECCIÓN 6.ª LA PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HOMOGÉNEOS

Artículo 4.3.25. *Definición (N-2).*

Se denominan conjuntos homogéneos todas las agrupaciones de edificios concebidos desde un proyecto unitario, por lo general construidos simultáneamente y que trascienden al hecho meramente arquitectónico al englobar otros elementos urbanos, como pueden ser red viaria específica, zona ajardinada, mobiliario urbano común y otros análogos, cuyos valores históricos, compositivos y urbanísticos han aconsejado su inclusión como área protegida.

Artículo 4.3.26. *Clasificación (N-2).*

Conforme a su carácter, los conjuntos homogéneos se clasifican en:

1. Colonias históricas.

2. Conjuntos de edificios en altura.

Para su protección, se prevén los siguientes instrumentos:

COLONIAS HISTÓRICAS

Artículo 4.3.27. *Ámbito y límites (N-2).*

Las colonias de hotelitos protegidas para este Plan son las siguientes:

1	Colonia Retiro	APE 03.03
2	Colonia Los Carteros	APE 04.01
3	Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe	APE 04.02
4	Colonia Iturbe III-Madrid Moderno	APE 04.03
5	Colonia C. Jardín Alfonso XIII-Municipal	APE 05.09
6	Colonia Socialista	APE 05.10
7	Colonia Unión Eléctrica Madrileña	APE 05.11
8	Colonia Jardín de la Rosa	APE 05.12
9	Colonia Primo de Rivera	APE 05.13
10	Colonia Fomento de la Propiedad	APE 05.14
11	Colonia Cruz del Rayo	APE 05.15
12	Colonia Prosperidad	APE 05.16
13	Colonia de la Prensa y B. Artes	APE 05.17
14	Colonia Iturbe IV. El Viso	APE 05.18
15	Colonia El Viso	APE 05.19
16	Colonia Parque Residencia	APE 05.20
17	Colonia Los Pinares	APE 05.21
18	Colonia Albéniz	APE 05.22
19	Colonia Los Cármenes	APE 05.23

20	Colonia Los Rosales	APE 05.24
21	Colonia Las Magnolias	APE 05.25
22	Colonia Jardín Norte y Coop. Benéfica	APE 06.02
23	Colonia Bellas Vistas	APE 06.03
24	Colonia Parque Metropolitano	APE 07.01
25	Colonia Mingorrubio	APE 08.06
26	Colonia Manzanares	APE 09.10
27	Colonia Militar Cuatro Vientos	APE 10.08
28	Colonia C. Jardín Castañeda	APE 10.09
29	Colonia Lucero	APE 10.10
30	Colonia de la Prensa	APE 11.09
31	Colonia Tercio y Terol	APE 11.10
32	Colonia San Fermín	APE 12.04
33	Colonia Bomberos	APE 12.05
34	Colonia El Hogar Ferroviario	APE 14.01
35	Colonia San Vicente	APE 15.02
36	Colonia Santo Angel	APE 15.03
37	Colonia Sambara	APE 15.04
38	Colonia El Bosque	APE 16.04
39	Colonia Ntra. Sra. de la Paz	APE 17.11
40	Colonia Valderribas	APE 19.05
41	Colonia Benéfica Belén	APE 20.05
42	Colonia Las Margaritas	APE 20.06

43	Colonia Militar Arroyo Meaques	APR 10.03
44	Colonia Militar Campamento	APR 10.04
45	Colonia Ciudad Pegaso	APR 20.06

Sus límites están descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos y grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de Interés, así como en el Plano de Ordenación.

Artículo 4.3.28. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

Cada una de estas colonias se regula por su propio Área de Planeamiento Específico, donde además de los documentos de información, constan los siguientes Planos de Ordenación:

P01	Delimitación, alineaciones y parcelación
P02	Protección de la edificación
P03	Tipología y modelos
P04	Ámbitos de regulación
P05	Calificación y usos
P06	Viario y espacios libres
P07	Gestión
P08	Protección y conservación del arbolado
C-01, C-02, ….	Catálogo de edificación. Modelos

Artículo 4.3.29. *Catálogos (N-2).*

1. Cada colonia posee su propio Catálogo de Edificios Protegidos. Su listado figura en el Catálogo de Elementos Protegidos, agrupado por colonias. Los Planos de Catálogo figuran en el APE correspondiente, con la signatura C-01 y siguientes, que incluyen modelos tipológicos originales, en los casos en que ha sido posible identificarlos.

2. Como excepción a las disposiciones del Catálogo General, se prohíbe la modificación de la envolvente de ningún edificio, sea cual sea su nivel de catalogación, con las salvedades que la normativa particular de cada colonia o la Ficha de Catálogo contempla.

Artículo 4.3.30. *Normativa (N-2).*

Las Colonias Históricas se rigen por la siguiente normativa:

1. La de carácter general.

2. La Norma Zonal 2, descrita en el Capítulo 8.2 de estas Normas, cuyas especificaciones se aplican a todas ellas con carácter general.

3. La normativa de cada área de planeamiento específico.

4. En el caso de edificios catalogados, las que anteriormente se señalan para cada nivel de protección.

BLOQUES EN ALTURA

Artículo 4.3.31. *Ámbito y límites (N-2).*

Los conjuntos de bloques en altura protegidos por esta área se describen en el Catálogo de Elementos de Protegidos y quedan grafiados en el Plano de Catálogo de Elementos Naturales y Conjuntos de Interés.

Artículo 4.3.32. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

Los que correspondan a los ámbitos en los que se ubique cada conjunto.

Artículo 4.3.33. *Catálogo (N-2).*

No se realiza un catálogo independiente de estos conjuntos. Los edificios incluidos en ellos tienen el nivel de protección que se les asigna en el catálogo correspondiente.

Artículo 4.3.34. *Normativa (N-1).*

Estos conjuntos no tienen normativa propia, por lo que, además de las normas de carácter general y las que puedan corresponder a cada edificio en función de su nivel de catalogación, se rigen por la norma zonal en cuyo ámbito se encuentren, salvo los edificios catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rigen por lo dispuesto en la Norma Zonal 1 grado 5Q. No obstante lo dicho, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos:

1. Las obras exteriores quedan condicionadas a la aprobación de un proyecto común para todos los elementos del conjunto. Igual condición regirá para las obras que supongan la modificación de las envolventes.

2. No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios, sino que éstas deben hacerse con arreglo a un proyecto de carácter general, que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de esta protección y que, en cualquier caso, debe guardar las proporciones del conjunto y mantener su armonía.

El Plan Especial es el instrumento urbanístico adecuado para el caso de que se pretenda la remodelación de un conjunto y en él deben especificarse las medidas de protección que hayan de aplicarse.

SECCIÓN 7.ª LA PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DISPERSA

Artículo 4.3.35. *Definición (N-2).*

Se considera edificación dispersa protegida la que tiene valores histórico-artísticos relevantes y no se encuentra incluida dentro de alguno de los conjuntos descritos anteriormente.

Artículo 4.3.36. *Ámbito y límites (N-2).*

La propia dispersión de estos edificios hace que no puedan definirse límites más precisos que los del propio término municipal. Su listado está recogido en el Catálogo de Elementos Protegidos y su ubicación grafiada en los Planos del Catálogo General de Edificios Protegidos.

Artículo 4.3.37. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

Son los correspondientes al ámbito en que se ubique cada finca.

Artículo 4.3.38. *Catálogo (N-2).*

El Catálogo General de Edificios Protegidos recoge los inmuebles que están catalogados y el nivel que les corresponde.

Artículo 4.3.39. *Normativa (N-1).*

Son de aplicación:

1. La normativa de carácter general.

2. La norma zonal que corresponda al ámbito en que se ubique el edificio, salvo en el caso de los catalogados en el nivel 1, grado singular, que se rige por lo dispuesto en la Norma Zonal 1, grado 5º.

3. La normativa específica para el nivel de catalogación que les corresponda.

CAPÍTULO 4.4
Catálogo de establecimientos comerciales

SECCIÓN 1.ª CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 4.4.1. *Contenido del Catálogo (N-2).*

El Catálogo de Establecimientos Comerciales se constituye como complemento específico para la protección de organizaciones arquitectónicas diferenciadas dentro de los edificios protegidos, normalmente destinadas a locales comerciales, de ocio, o análogos, dándoles su propio carácter y ayudando a su singularización dentro de la trama urbana.

Artículo 4.4.2. *Ámbito y contenido del Catálogo (N-2).*

El Catálogo se compone de:

1. Listado de establecimientos catalogados, con expresión de su dirección postal, número de catálogo y nivel de catalogación. Este listado está incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Planos de Catálogo, donde se refleja la ubicación, nivel de protección y número de catálogo de cada uno de los establecimientos protegidos. Están contenidos en los Planos del Catálogo de Elementos Singulares.

3. Fichas de Catálogo, donde además de reflejar los datos del Plano de Catalogación, se identifica al establecimiento por su denominación y se incluye el listado de los elementos protegidos. Eventualmente puede incorporar planos y fotografías del local en cuestión.

Artículo 4.4.3. *Niveles de protección (N-1).*

Los establecimientos catalogados, atendiendo a las cualidades a proteger, se dividen en tres niveles de protección.

1. Nivel 1: Para aquellos establecimientos de gran valor en los que se pretende la conservación integral de su organización arquitectónica en sus características espaciales, volumétricas y decorativas, tanto en acabados como materiales, a no ser que hayan sido transformadas sus características originales en cuyo caso deberán recuperarse.

2. Nivel 2: Reservado para aquellos establecimientos de valor, en los que se protegen los elementos y características que los singularizan, en orden más a su concepción o diseño que a sus materiales y acabados.

3. Nivel 3: Para aquellos establecimientos que tienen un valor ambiental y de interés para el entendimiento de la historia de la ciudad y de sus características ornamentales y tipológicas, en orden a su tratamiento externo.

Artículo 4.4.4. *Alcance de la catalogación (N-1).*

1. La catalogación de un establecimiento, en cualquier nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este Capítulo en materia de usos y obras en los edificios o locales. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente Capítulo.

2. La declaración en ruina de un edificio no afectará a los establecimientos, contenidos en él, cuando se encuentren catalogados con el nivel 1 de protección.

3. En caso de demolición de un edificio que incluya estos establecimientos, las áreas y elementos específicamente protegidos deberán ser preservados y reintegrados al nuevo edificio, al menos con las mismas dimensiones y trazado que tenían originalmente.

4. No será autorizable el cambio de uso o actividad en un local catalogado si las obras necesarias para adaptarlo a la nueva función suponen la destrucción o alteración grave de los elementos protegidos.

Artículo 4.4.5. *Tipos de obras (N-1).*

1. Conservación: Cuando se pretende mantener un elemento en las adecuadas condiciones de uso y estado.

2. Restauración: La que tiene por objeto devolver un elemento a su estado primitivo.

3. Recuperación tipológica: Cuando se trata de completar el trazado original de alguna arquitectura que se haya perdido en parte.

4. Acondicionamiento: Si se pretende la transformación de elementos, que siempre debe quedar condicionada al mantenimiento de las características básicas de los que se encuentran protegidos, y al mantenimiento de la coherencia general con el resto del establecimiento.

5. Sustitución: Cuando se contempla el cambio de algún elemento por otro.

6. Demolición: Cuando se pretende la desaparición de elementos añadidos que desentonan o distorsionan profundamente los valores fundamentales de una finca o local y suponen un impacto negativo en la composición general de un establecimiento.

SECCIÓN 2.ª NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 4.4.6. *Obras admitidas en establecimientos con nivel 1 de protección (N-1).*

1. En los establecimientos así catalogados son admisibles las obras de conservación, restauración, recuperación tipológica, acondicionamiento y demolición sujetas a las siguientes condiciones:

a) Tanto las obras de conservación como las de restauración deben emplear materiales y técnicas acordes con las del elemento en que se actúe.

b) La recuperación tipológica debe limitarse a las partes alteradas y emplearán materiales y técnicas constructivas coherentes con los elementos preexistentes.

c) Las obras de acondicionamiento quedarán limitadas a no alterar las características del elemento catalogado y permitir siempre el entendimiento arquitectónico del bien protegido.

La autorización de este tipo de obras queda condicionada a la eliminación o sustitución, según proceda, de los elementos que se consideren impropios o que constituyan un impacto negativo.

Artículo 4.4.7. *Obras admitidas en el nivel 2 de protección (N-1).*

Se permiten las mismas obras que en el nivel 1, incluso con materiales y técnicas constructivas diferentes a las originales, siempre que sean respetuosas con los valores que han motivado la catalogación del elemento. En cualquier caso las propuestas de este tipo serán objeto de un minucioso estudio por parte de la CIPHAN, que podrá rechazarlas si considera que desmerecen o no satisfacen los objetivos del mantenimiento y puesta en valor del patrimonio protegido.

Artículo 4.4.8. *Obras permitidas en el nivel 3 de protección (N-2).*

Se permiten todo tipo de obras en estos establecimientos, incluso la sustitución de los elementos protegidos por otros que deberán ser acordes con los valores que propiciaron su catalogación. La CIPHAN podrá denegar la sustitución, si considera que la propuesta atenta contra los valores ambientales y de la memoria histórica del local, del edificio y del entorno urbano.

Artículo 4.4.9. *Usos (N-1).*

1. Serán admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del establecimiento y para los que fue proyectado, aunque no los contemple la norma zonal, siempre que estén convenientemente documentados, bien a través de una licencia que autorizase dicho uso, bien justificando que fue construido para tal fin.

2. Serán también admisibles los usos permitidos por la norma zonal por la que se regule el establecimiento en cuestión, teniendo siempre presente lo dispuesto en el artículo 4.4.4.4.

CAPÍTULO 4.5

Catálogo de monumentos públicos y elementos urbanos singulares

SECCIÓN 1.ª CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 4.5.1. *Contenido del Catálogo (N-2).*

El Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares es el instrumento de protección individualizada de aquellos considerados como monumentos conmemorativos o de ornato público, así como de las construcciones de valor que no tengan el carácter de edificio. El Catálogo se compone de:

1. Listado de monumentos y elementos singulares catalogados, con expresión de su emplazamiento y nivel o grado de protección, contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Planos de Catálogo, donde se refleja la situación de cada monumento público con su correspondiente identificación, incluidos en el documento de Catálogo de Elementos Singulares.

Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos elementos considerados Bien de Interés Cultural y sus entornos.

Artículo 4.5.2. *Niveles de catalogación (N-1).*

En función de las características de cada obra o monumento se establecen los siguientes niveles de protección.

1. Nivel 1 de protección histórico-artística: Se integran en este nivel los monumentos conmemorativos y obras de ornato público de carácter único, por la esencia de la obra, el personaje representado, el motivo o la significación para la historia de Madrid, por su antigüedad, por su ubicación original o por haberse configurado como un conjunto integrado en el entorno.

2. Nivel 2 de protección histórica: Se integran en este nivel aquellas obras cuya complejidad o nivel artístico sean sólo destacables sin llegar a presentar un carácter único, o aquellas cuya significación en la historia de Madrid sea importante o mantenga su esencia en relación con el entorno, aunque su emplazamiento se haya modificado.

3. Nivel 3 de protección referencial: Se integran en este nivel aquellas obras cuya importancia histórica no sea relevante, cuya valoración estética sea mínima o sea de autor anónimo sin fuertes connotaciones para la ciudad, pero que en cualquier caso se considere conveniente defender dada la valoración positiva de su papel en el entorno y conjunto urbano en que se integran.

Artículo 4.5.3. *Fichas de Catálogo (N-2).*

Cada monumento dispone de una Ficha de Catálogo individualizada donde se reflejan todas aquellas circunstancias relevantes para el monumento, así como todos los datos que se consideran de interés.

SECCIÓN 2.ª NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 4.5.4. *Obras permitidas (N-1).*

1. Las actuaciones permitidas sobre todos los monumentos catalogados serán las de conservación, mantenimiento y consolidación. Si es preciso se acometerán las obras de restauración que el monumento demande.

2. Las obras de restauración requerirán la elaboración previa de un proyecto redactado por técnicos competentes y en el caso de tratarse de una obra con protección histórico-artística aquél deberá ser aprobado por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando.

3. No se permitirán actuaciones de reestructuración ni demolición. Cuando exista documentación original, boceto o reproducciones que permitan conocer la disposición primitiva de partes perdidas, se permitirá la reposición de estos elementos.

4. No se permitirá la modificación de su emplazamiento cuando:

a) Sea el original del monumento.

b) Aun sin ser el original, forme ya parte de la historia de la ciudad debido a su integración en la misma.

5. Las excepciones al punto anterior deberán solicitarse acompañadas de un estudio razonado y habrán de estar justificadas siempre por:

a) Demostrarse que la localización actual es incorrecta.

b) Probarse que la reinstalación en un emplazamiento anterior permitirá mejorar su visualización.

Se podrá asimismo permitir la sustitución o reposición de elementos originales, así como el pedestal, cuando se considere oportuno, para lograr la unidad artística del conjunto monumental.

Artículo 4.5.5. *Casos singulares*.

1. Dado que por su gran tamaño resultan de difícil representación gráfica los elementos más abajo reseñados, se deja aquí constancia de la catalogación con el nivel 1 de protección histórico-artística de:

a) Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas.

b) Las puertas y cerca del Monte de El Pardo.

c) Los restos del Canal Histórico del Manzanares.

d) Las primeras "traídas" del agua del Canal de Isabel II.

2. Los Planes Especiales Temáticos PET 23, sobre las primeras traídas del Canal y PET 22, sobre el Canal del Manzanares, definirán más pormenorizadamente la catalogación que les corresponde a los distintos elementos. También podrá redactarse un Plan Especial sobre la cerca y puerta que regule las posibles intervenciones.

3. La representación gráfica de estos elementos se refleja del siguiente modo:

a) Las puertas y cerca del Soto de Viñuelas quedan parcialmente recogidas en el Catálogo de Elementos Singulares, entendiéndose que la protección abarca la totalidad de su desarrollo.

b) Las puertas y cerca del Monte de El Pardo, los restos del Canal Histórico y las construcciones de las primeras traídas del Canal de Isabel II se representan en el Plano EC-02, Catálogo de Elementos Protegidos, Espacios Naturales y Conjuntos de Interés.

CAPÍTULO 4.6

Catálogo de parques y jardines de interés

SECCIÓN 1.ª GENERALIDADES

Artículo 4.6.1. *Ámbito y contenido del Catálogo (N-2).*

El Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés contiene los espacios urbanos ajardinados, estén o no calificados de zona verde en el Plan General, cuya conservación es necesaria por circunstancias de índole histórica, artística o ambiental. El Catálogo se compone de:

1. Listado de elementos catalogados, con expresión de sus límites en el caso de los parques, o de su dirección postal en el de los jardines, así como de su número de catálogo y nivel de catalogación. Está contenido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Plano de catalogación, donde se refleja la ubicación, nivel de protección y número de catálogo de cada jardín. Está incluido dentro del Catálogo de Elementos Singulares.

3. Fichas de Catálogo, donde se hace inventario de las especies arbóreas o arbustivas protegidas y puede ocasionalmente incorporar fotografías y planos de detalle.

Como documentación complementaria quedan grafiados en los Planos de Catalogaciones Especiales aquellos jardines considerados como Bien de Interés Cultural y sus entornos.

Artículo 4.6.2. *Niveles de protección (N-1).*

Se distinguen dos clases fundamentales, los Parques Históricos y los Jardines de Interés. Estos, a su vez, se clasifican en:

1. Nivel 1: Se han incluido en este nivel los espacios que, conservan un trazado jardinero representativo de una determinada época o mantienen especies vegetales y otros elementos de singular relevancia cuya pervivencia es necesaria para la correcta lectura de la historia de la ciudad.

2. Nivel 2: Se catalogan en este nivel aquellos espacios que, aunque hayan perdido en parte su caracterización jardinera formal, son identificables por el cerramiento, restos de trazado o hacen referencia a un entorno determinado o a una época concreta.

3. Nivel 3: Se incluyen en esta categoría los espacios situados en puntos de especial significación de la ciudad, aunque su trazado no sea especialmente relevante, los que sean necesarios para la conservación de la trama urbana y aquellos cuya existencia represente el mantenimiento de las condiciones ambientales o de calidad de vida de la zona en que están incluidos.

4. Nivel 4: Se catalogan en este nivel, espacios cuyas características tipológicas y espaciales constituyen o hacen referencia a ámbitos singulares de convivencia en la ciudad tradicional, o que su desaparición suponga una merma en la calidad ambiental.

Artículo 4.6.3. *Alcance de la catalogación (N-1).*

Los parques y jardines catalogados deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción por sus propietarios y repoblados con especies vegetales idénticas a las existentes cuando el paso de los años los deteriore.

Las vallas, cercas y puertas se consideran partes integrantes del jardín, y por tanto protegidas como elementos del mismo. Su nivel de protección será el equivalente al de histórico-artístico definido en el anterior Capítulo, si bien el régimen de obras podrá ser modificado mediante la tramitación de un Plan Especial, en función de su calidad y necesidades funcionales. Los restantes elementos, tales como paseos y escaleras, pavimentadas o no, estatuas, fuentes e invernaderos, construcciones auxiliares y elementos complementarios quedan también protegidos en las mismas condiciones que las contempladas para vallas y puertas en el párrafo anterior, salvo que se haya desarrollado el Catálogo de Elementos Particulares del parque o jardín, en cuyo caso tendrá preferencia su contenido sobre lo dispuesto en este artículo.

La catalogación de un jardín con algún nivel de protección determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este Capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras de los espacios libres de parcela.

SECCIÓN 2.ª LOS PARQUES HISTÓRICOS

Artículo 4.6.4. *Parques históricos (N-1).*

Los parques históricos protegidos como tal por este Plan son los siguientes:

1. La Casa de Campo.

2. El Parque del Retiro.

3. El Parque del Oeste.

4. La Quinta de la Fuente del Berro.

5. El Parque del Capricho de la Alameda de Osuna.

6. La Quinta de los Molinos.

7. La Quinta de Vista Alegre.

8. Los Jardines del Campo del Moro.

9. El Jardín Botánico.

Artículo 4.6.5. *Normativa de aplicación (N-1).*

1. Será de aplicación en estos parques, además de las normas de carácter general y las reguladas dentro del uso dotacional de zonas verdes y Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente, las que se fijen en el Plan Especial de Protección, Usos y Gestión que debe redactarse sobre cada uno de ellos.

2. Sobre la Casa de Campo se ha elaborado ya un estudio a nivel de Plan Especial, que se incorpora al Plan General, donde consta la normativa específica que le es de aplicación.

3. En tanto no se redacten los correspondientes Planes Especiales, en los parques históricos únicamente se permitirán actuaciones de conservación en los jardines. Estas actuaciones tendrán un carácter rigurosamente restrictivo, entendiéndose como intervención no admitida cuanto exceda de las actuaciones que se manifiestan a continuación.

Aparte de las prácticas culturales cotidianas se consideran actuaciones de conservación:

a) En lo referente a la vegetación, la sustitución puntual de elementos que por enfermedad, vejez o ausencia de mantenimiento hayan perdido sus características ornamentales, siempre que no se varíe la especie del elemento a sustituir ni por ello se altere el trazado.

b) En cuanto a elementos complementarios, estrictamente la reparación de cerramientos, fábricas interiores, caminos y paseos, mobiliario y elementos ornamentales, conforme a sus propios diseños, características y materiales, quedando expresamente excluidas las esculturas y bienes culturales de especial relevancia histórico-artística, que estén recogidos en el Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Singulares.

4. En tanto no se haya redactado el Plan Especial de Protección, Uso y Gestión, solamente se permitirán los siguientes usos relacionados con el ocio pasivo.

a) Usos culturales: Los usos culturales, no lucrativos, se permitirán en función de las características del espacio y previo informe favorable del departamento municipal correspondiente.

b) Usos deportivos: En ningún caso se permitirán usos deportivos reglados (campos de fútbol, tenis, baloncesto, etc.).

c) Áreas de juego de niños: El establecimiento de áreas para juego de niños se realizará de forma que no afecte al trazado, elementos ornamentales o especies vegetales del jardín y siempre fuera de los lugares con especiales connotaciones históricas, de forma que el carácter del jardín no se desvirtúe.

d) Instalaciones provisionales: Se permiten instalaciones provisionales, con las condiciones enunciadas en el siguiente artículo.

e) Carteles y publicidad: El diseño y los materiales de los carteles deberán ajustarse a las características del jardín. No se permitirán carteles o rótulos pegados, colgados o clavados en árboles o elementos arquitectónicos o escultóricos.

La publicidad comercial estará absolutamente prohibida, excepto en el caso de que la firma patrocine actuaciones de rehabilitación en el jardín.

f) Cables y antenas: Se prohíbe la colocación de cables, antenas o conducciones aparentes. Igualmente se prohíbe pasar cables o conducciones entre las ramas de los árboles.

g) Alumbrado: Los elementos de alumbrado (báculos y luminarias) deberán estar en consonancia con la época y características del jardín.

h) Toponimia: Deberá promoverse la toponimia histórica en los jardines, en sus caminos y paseos, subdivisiones y elementos complementarios con el oportuno reflejo en la rotulación.

i) Mantenimiento y conservación: Se estará a lo dispuesto en el anterior punto 3.

5. Podrán autorizarse instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos arquitectónicos, escultóricos o vegetales. Para ello:

a) Será preceptivo presentar el proyecto de la instalación, que informará el departamento municipal correspondiente.

b) Los instaladores se comprometerán por escrito a la realización de las labores de mantenimiento, riego y limpieza en el espacio de la instalación, durante todo el tiempo que ésta permanezca. Los deterioros que se produzcan se penalizarán de acuerdo con la Ordenanza correspondiente.

Artículo 4.6.6. *Intervenciones permitidas (N-1).*

Restauración: Todo proyecto de restauración en un parque histórico contará con una Memoria de carácter histórico debidamente documentada, en la que habrá de tenerse en cuenta el contenido de la Ficha del Catálogo.

El proyecto de restauración no debe referirse a ninguna época concreta del jardín, sino que se ajustará a su imagen final consolidada, y habrán de respetarse las características de trazado, diseño, vegetación, fábricas interiores, materiales de caminos y paseos, elementos escultóricos, decorativos y mobiliario.

Los elementos desaparecidos se podrán reconstruir indicando el carácter de reproducción de los mismos.

Reconstrucción: Toda reconstrucción que se realice deberá basarse en documentación histórica.

Ampliaciones: Se permitirán ampliaciones, siempre que se garantice una solución de continuidad física, visual y de diseño entre lo existente y lo añadido, a la vez que se eliminan las barreras arquitectónicas y urbanísticas existentes.

SECCIÓN 3.ª LOS JARDINES DE INTERÉS

Artículo 4.6.7. *Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés calificados como zona verde en el Plano de Ordenación (N-1).*

1. En los catalogados como nivel 1 se permiten los mismos usos e intervenciones que los admitidos para parques históricos, así como las normas de carácter general y los regulados dentro del uso dotacional de zonas verdes.

2. En los incluidos en nivel 2:

a) Además de lo admitido para el nivel anterior, se permiten construcciones ligadas al mantenimiento del jardín, a usos culturales no lucrativos o a pequeños quioscos, con la condición de no dañar la vegetación ni alterar el trazado del jardín.

b) Se permiten obras bajo rasante en las zonas carentes de elementos vegetales. En el caso de que existan ejemplares arbóreos o arbustivos (incluidos en la ficha correspondiente) deberán ser respetados y tratados según lo dispuesto en el siguiente Capítulo para los árboles singulares. No se autorizarán obras que supongan modificación del trazado o alteren el nivel freático.

c) No se permite la construcción de áreas de deporte reglado, ni la instalación de mobiliario urbano que no se adapte a las características ambientales o tipológicas existentes.

3. En los clasificados como nivel 3:

a) Serán válidas las especificaciones del punto anterior, con la salvedad de que se permite introducir modificaciones en el trazado debidamente justificadas, con la condición de conservar las especies vegetales de carácter singular, en las mismas condiciones que las fijadas en el Capítulo siguiente para los árboles que tengan esta clasificación.

4. En los catalogados como nivel 4:

a) Se permiten las mismas obras que en el punto anterior, permitiéndose la realización de obras bajo rasante, en toda la parcela.

5. Condiciones generales para las obras:

En todos los niveles, los elementos vegetales no singulares que pudieran quedar afectados por cualquier intervención en el espacio deberán trasplantarse. El sistema de trasplante y la viabilidad del mismo deberán ser valorados por el Departamento de Parques y Jardines que supervisará la operación.

Todos los elementos del Catálogo deberán conservar su carácter de espacio ajardinado y su tratamiento posterior habrá de ser coherente con el entorno urbano al que hacen referencia.

Cuando se efectúen obras bajo rasante, deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor, sin que se permita modificar las rasantes iniciales.

En ningún caso las obras bajo rasante podrán afectar a elementos arbustivos o masas arbóreas existentes.

Cuando se efectúen obras bajo rasante, deberá quedar garantizada la reposición de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir la reposición del jardín, con un mínimo de 80 centímetros de espesor, sin que se permita modificar las rasantes iniciales. Además, estarán condicionadas a:

a) Realizarse exclusivamente bajo zonas ya transformadas o destruidas por su asfaltado o tratamiento análogo y destinadas a aparcamientos, campos de deporte, etc.

b) Aun respetando las anteriores condiciones, no podrán superar los siguientes porcentajes sobre la superficie total de jardín, de acuerdo al nivel de catalogación:

i)	Nivel 1	10 %
ii)	Nivel 2	20 %
iii)	Nivel 3	35 %
iv)	Nivel 4	50 %

Excepcionalmente, en los catalogados en nivel 4 se podrá llegar a la ocupación total, previo informe favorable de la CIPHAN, imponiéndose entonces otras medidas alternativas para permitir el adecuado desarrollo de las especies vegetales.

c) El objetivo final de las obras será la recuperación de la superficie terriza que permita la regeneración del jardín con nuevas plantaciones.

Artículo 4.6.8. *Usos e intervenciones permitidas en los jardines de interés no calificados de zona verde en el Plano de Ordenación (N-1).*

Se permiten los mismos usos e intervenciones que para los calificados de zona verde, con la flexibilidad propia que se deriva de su carácter privado. De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 4.10 podrán realizarse intervenciones sobre rasante con las condiciones que en él se contemplan.

CAPÍTULO 4.7

Catálogo de árboles singulares

SECCIÓN 1.ª CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 4.7.1. *Contenido y alcance de la catalogación (N-1).*

El Catálogo recoge los ejemplares arbóreos, arbustivos de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares que, por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considera que deben gozar de especial protección.

Se cumplirá con las exigencias que fueran aplicables del Decreto 18/92 de la Consejería de Cooperación por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestre, y se crea la categoría de Árboles Singulares, así como posterior Orden de 10 de diciembre de 1993, por la que se actualiza el referido Catálogo de Árboles Singulares. En él están incluidos los árboles protegidos en el Decreto 18/92 de la Consejería de Cooperación, ampliado mediante la Orden del 10 de diciembre de 1993, por lo que cualquier error u omisión sobre su contenido tendrá el carácter de error material.

Artículo 4.7.2. *Niveles de catalogación (N-1).*

Se establece un único nivel de catalogación, constituido por la propia inclusión en este Catálogo.

Artículo 4.7.3. *Ficha de catalogación (N-2).*

Cada árbol o conjunto protegido dispone de una ficha individualizada, donde quedan reflejadas sus características más significativas.

Su situación está descrita en la propia ficha y se refleja gráficamente en el Plano de Catalogaciones Especiales.

SECCIÓN 2.ª NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 4.7.4. *Alcance de la protección (N-1).*

1. Se prohíbe la tala o trasplante (incluso con escayolamiento previo o trasplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el Catálogo.

2. Su poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por un experto del departamento municipal correspondiente. (Los ejemplares existentes en el Real Jardín Botánico, se excluyen de esta determinación).

3. Con carácter general se prohíbe:

a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso en que se pretenda la multiplicación del ejemplar.

b) Realizar movimientos de tierras, de cualquier tipo a menos de quince metros del elemento protegido, salvo que el departamento municipal correspondiente autorice menores distancias para ello, garantizándose siempre que el sistema radicular quede correctamente tratado y debidamente protegido.

c) Efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, cuidando siempre la debida aireación en un radio suficiente para garantizar las mejores condiciones para el ejemplar.

Artículo 4.7.5. *Normas para los conjuntos (N-1).*

Para el caso de conjuntos, salones, arboledas o alineaciones de interés, se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos que pueda desvirtuar su carácter. Tampoco se permiten actuaciones sobre o bajo rasante que dañen el sistema radicular, que siempre debe tener una distancia mínima suficiente al borde exterior del conjunto para garantizar que no se le producen daños. El departamento municipal correspondiente fijará las normas que deben seguirse al respecto.

Artículo 4.7.6. *Otras normas de protección (N-2).*

Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental de los ejemplares protegidos, como atar cables a sus ramas, instalar luminarias, clavar o introducir objetos en el tronco y otras actuaciones de carácter análogo.

Artículo 4.7.7. *Conservación del nivel freático (N-2).*

En todas las actuaciones será necesario justificar técnicamente que la obra proyectada no alterará el nivel freático en el entorno del árbol o conjunto catalogado.

Artículo 4.7.8. *Mejoras (N-2).*

1. Siempre que sea factible se deberán retirar los pavimentos existentes en las inmediaciones de los árboles o conjuntos catalogados, al menos en el círculo de proyección de su copa, para mejorar la aireación del suelo.

2. El Departamento de Parques y Jardines intensificará los cuidados en los ejemplares catalogados de su competencia (podas, corta de ramas secas, chupones, controles fitosanitarios, entrecavado de alcorques, eliminación de malas hierbas, etc.) y dará las precisas instrucciones a los propietarios de ejemplares catalogados, excepto al Real Jardín Botánico.

CAPÍTULO 4.8

Cementerios históricos

SECCIÓN 1.ª GENERALIDADES

Artículo 4.8.1. *Ámbito y límites (N-1).*

Los cementerios considerados de interés histórico-artístico y protegidos con tal carácter son los siguientes:

1. Las sacramentales de:

a) San Isidro.

b) Santos Justo y Pastor.

c) Santa María.

d) San Lorenzo y San José.

2. La necrópolis de Nuestra Señora de la Almudena, junto con sus cementerios anexos Civil y Hebrero y el antiguo de Epidemias.

Sus ámbitos están descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos y grafiados en el Plano de Catálogo de Espacios Naturales y Conjuntos de interés.

Artículo 4.8.2. *Instrumentos de planeamiento (N-2).*

Cada cementerio histórico dispone de un desarrollo a nivel de Plan Especial de carácter temático que consta de:

1. Planos de ordenación de tipologías de enterramientos.

2. Planos de elementos protegidos.

3. Ficha de los elementos catalogados.

4. Normativa de carácter particular.

Artículo 4.8.3. *Usos del suelo (N-1).*

El uso del suelo es de dotacional de servicios urbanos y éstos no podrán ser otros que los de enterramientos en sus diferentes tipologías, así como los destinados a:

1. Oficinas administrativas.

2. Capilla.

3. Depósitos y almacenes.

4. Instalaciones.

5. Viviendas de vigilantes y capellanes.

6. Viales.

7. Jardines.

8. Aparcamientos.

9. Tiendas de flores y análogas.

Artículo 4.8.4. *Catálogo (N-2).*

Estos planeamientos específicos contienen el Catálogo de Elementos Protegidos de cada cementerio, entendiéndose como tales las tumbas, parcelas, espacios libres, ordenados o ajardinados, edificios y otras construcciones.

Artículo 4.8.5. *Niveles de protección (N-1).*

Los niveles de protección para los distintos elementos son los siguientes:

TUMBAS

Elementos catalogados: Reservado para los que contienen los valores más relevantes y de mayor calidad y significado histórico-artístico.

Elementos inventariados: Son los que contienen estos valores sólo en alguna de las partes que lo conforman o su tipología es de cierta significación y relevancia.

A su vez, los elementos catalogados se dividen en tres grados de protección:

1. Integral, cuando se trata de elementos de excepcional valor histórico y cultural.

2. Estructural, si el valor histórico, artístico, constructivo o tipológico se singulariza, aun siendo de menos interés que en el caso anterior.

3. Ambiental, cuando son elementos incluidos en áreas homogéneas de valor, contengan constantes tipológicas de interés o tengan alguna calidad destacable.

PARCELAS

Tienen dos niveles de protección:

4. Global, cuando la totalidad de la parcela forma una unidad inseparable con los elementos que contiene y su modificación supone la pérdida de valores fundamentales para el conjunto. Tienen este carácter todas las parcelas sobre las que existan elementos catalogados.

5. Parcial, si las circunstancias antes descritas sólo se dan en unas partes concretas de la parcela. Tienen este carácter las parcelas que contienen elementos inventariados.

EDIFICIOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES

Los niveles de protección son los equivalentes a los correspondientes en el Catálogo General de Edificios Protegidos. Dentro del concepto otras construcciones se entienden incluidos los lóbulos, patios, muros de cerramientos, sistema viario, escaleras, pórticos, puertas y, en general, todo elemento artificial realizado con las técnicas habituales constructivas.

ELEMENTOS NATURALES

Se entienden como tal los elementos que integran los jardines y zonas o conjuntos arbolados. Su grado de protección es integral, debiendo mantenerse con las condiciones que en el Capítulo 4.6 se determinan para los jardines de interés histórico-artístico.

Artículo 4.8.6. *Alcance de la catalogación (N-1).*

Los elementos catalogados deben ser conservados, sin que pueda variarse su tipología, morfología o emplazamiento.

SECCIÓN 2.ª NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 4.8.7. *Normativa (N-1).*

Además de lo dispuesto en el presente Capítulo, les será de aplicación la normativa siguiente:

1. Las disposiciones generales de las presentes Normas Urbanísticas que le sean de aplicación.

2. La normativa particular de cada Plan Especial.

Artículo 4.8.8. *Obras permitidas (N-1).*

Sobre los elementos protegidos se permiten las siguientes obras:

ELEMENTOS CATALOGADOS

1. Protección integral: Las de restauración, conservación, consolidación y recuperación tipológica, con la condición de no introducir materiales y calidades distintas a las originales.

2. Protección estructural: Las mencionadas en el apartado anterior más las de acondicionamiento, manteniendo siempre su configuración estructural.

3. Protección ambiental: Las antedichas más las de reestructuración, con la condición de no poder modificar su envolvente exterior ni sus elementos significativos.

ELEMENTOS INVENTARIADOS

Además de las admitidas para todos los elementos catalogados, se permiten las de demolición y sustitución de las partes que no alteren su composición morfológica.

Cuando el grado de deterioro de un elemento sea tal que impida el uso al que está destinado, se podrá permitir —con carácter excepcional— su desmantelamiento, siempre condicionado a que se proceda de forma simultánea a su reutilización en un nuevo enterramiento ubicado en el propio cementerio o en cualquier otro de los catalogados.

PARCELAS

Sobre las parcelas catalogadas con el grado de protección global, se prohíbe la modificación de su trazado geométrico. Sobre las de protección parcial sólo se permite esa modificación si no supone pérdida de los valores fundamentales del elemento catalogado.

Artículo 4.8.9. *Protección de la traza histórica (N-1).*

En todos los cementerios catalogados debe conservarse el trazado, sistema viario y de espacios libres, ajardinamiento y arbolado existentes, báculos, bancos, rejas y otros elementos análogos, salvo que el planeamiento especifico determine lo contrario para alguna zona concreta.

Tampoco podrá alterarse la ocupación en planta y altura de los patios, galerías de acceso ni, en general, de las construcciones ubicadas en las áreas catalogadas y protegidas.

CAPÍTULO 4.9

Catálogo de espacios públicos

Artículo 4.9.1. *Definiciones y contenido*.

Está formado por el conjunto de vías públicas, zonas verdes y espacios libres del Centro Histórico. El Catálogo se compone de:

1. Listado de espacios, de acuerdo con su clasificación, incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Ubicación de los espacios grafiados en el Plano de Catalogaciones Especiales.

Artículo 4.9.2. *Clasificación (N-1).*

Conforme a los aspectos visuales, edificatorios, ambientales y culturales, los espacios públicos se agrupan dentro de las siguientes categorías:

1. Espacios de primer grado: Son aquellos que, además de ofrecer unos altos niveles de calidad formal, presentan una excepcional significación desde el punto de vista emblemático, histórico o cultural.

2. Espacios de segundo grado: Esta categoría comprende los tres grupos de espacios siguientes:

a) Los comprendidos dentro del recinto encerrado por la antigua Cerca del Arrabal.

b) Los entornos de edificios monumentales o asimilados, exceptuando los pertenecientes a espacios de primer grado.

c) Los espacios que, sin pertenecer a los dos grupos anteriores, presentan un predominio de valores relevantes en la mayoría de las variables consideradas: calidad y homogeneidad tipológica en la edificación, configuración espacial, características visuales y ambientales y ausencia de impactos notables, a los que se puedan unir un cierto grado de animación y actividades comerciales o de otro tipo.

3. Espacios de tercer grado: Son aquellos en los que predominan los valores edificatorios de nivel medio, alternando la existencia de conflictos aislados con factores positivos espaciales, visuales o de animación urbana.

4. Espacios de cuarto grado: Son aquellos en los que predominan los valores edificatorios de nivel medio y bajo, con existencia de notables conflictos de carácter visual.

5. Espacios de quinto grado: Son aquellos que carecen de valores positivos concretos, con la excepción de su propia existencia como elemento de relleno de la trama histórica.

Artículo 4.9.3. *Normativa de aplicación (N-1).*

Efectos de la catalogación: Con independencia de la normativa particular que se fije para los grados más elevados de protección, en todo el Casco Antiguo se aplicarán con carácter general los siguientes criterios:

1. Edificación: Se sujetará a lo establecido en los Catálogos de Elementos Protegidos, así como en las Ordenanzas de Conservación Ambiental y de la Edificación. Los solares se conservarán en las adecuadas condiciones de limpieza, y dispondrán de un cerramiento de fábrica de ladrillo revocado, con una altura mínima de 2,50 metros.

Las medianerías se conservarán con las debidas condiciones de decoro, habiendo de solicitarse la oportuna licencia para el tratamiento de materiales y colorido.

2. Instalaciones e infraestructuras: Quedan prohibidas las redes de electricidad y telefonía que-atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Los proyectos de obras de redes eléctricas, abastecimiento de agua y gas, saneamiento y telefonía deberán redactarse teniendo en cuenta el impacto ambiental que causan, debiendo minimizarse este impacto mediante la adopción de las oportunas medidas correctoras.

3.Circulación y aparcamiento: Los elementos y materiales empleados en la pavimentación de los espacios públicos serán los adecuados a su categoría y funciones. La separación entre las áreas peatonales y las de circulación rodada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites, mediante la diferencia de niveles, el cambio de pavimentos o la utilización de bolardos, cadenas o barandillas, parte de las cuales serán removibles para permitir el paso a los servidos de urgencia o vigilancia.

Las vías de circulación rodada intensa dispondrán de una capa de rodadura silenciosa.

Los servicios municipales elaborarán un manual, compuesto por un repertorio de soluciones constructivas formadas por elementos y materiales homologados para los diferentes tipos de espacios y usos, así como por las correspondientes técnicas de ejecución.

4. Mobiliario urbano: Los servicios municipales elaborarán un catálogo obligatorio de los elementos habituales de mobiliario urbano, tales como bancos, barandillas, papeleras, remates, soportes publicitarios, elementos de iluminación, etc., en el que se valorarán el diseño, los materiales y la escala, que tendrán que adaptarse a las características ambientales existentes. En todo caso están prohibidos los elementos de plástico y materiales análogos, así como los de acabado brillante o reflectante.

Se justificará especialmente el impacto provocado por los elementos emergentes de cierto volumen, tales como los accesos y cuerpos de ventilación de aparcamientos subterráneos, quioscos de prensa, lotería, helados y flores, paradas de autobuses, para los que se adoptará un diseño sencillo, unas dimensiones contenidas y unas características acordes con los del entorno urbano correspondiente.

La incorporación de nuevos elementos decorativos o conmemorativos (monumentos, fuentes, lápidas) debe estar condicionada al estudio del impacto provocado por su diseño, materiales y escala.

Los elementos de iluminación serán de diseño y materiales tradicionales recomendándose las farolas de fundición de pie o adosadas. Queda prohibida la utilización de luminarias de autopista, con báculo o adosadas.

5. Vegetación y arbolado: Las especies arbóreas de nueva plantación deberán estar adecuadas al hábitat, y ser preferentemente especies autóctonas o tradicionales en la ciudad. Las nuevas plantaciones se protegerán con elementos diseñados al efecto, que no causen daño al árbol, y tendrán posibilidad de ser regadas.

Los alcorques deberán tener al menos unas dimensiones de 1 m x 1 m, siendo aconsejable una profundidad de 1,50 m. El alcorque debe construirse de forma que se asegure un drenaje correcto del mismo no cubriéndose su superficie con elementos que impidan la aireación del sistema radicular.

Las zonas verdes tendrán al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie ocupada por vegetación, evitándose las superficies duras de gran extensión, a menos que estén obligadas por criterios histórico-artísticos.

6. Señalización y publicidad: La señalización viaria se limitará a lo imprescindible evitándose la proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que oculten u obstaculicen perspectivas de interés.

Solamente se admitirán soportes para información institucional, estando prohibida la instalación de publicidad en vallas, medianerías, cubiertas de edificios y aceras. Queda prohibida la instalación de banderines perpendiculares a fachadas por encima de la segunda planta de los edificios.

Artículo 4.9.4. *Aplicación de los tipos de intervención a los diversos grados (N-1).*

1. Espacios de tercero, cuarto y quinto grados: Se aplicarán las intervenciones relacionadas en las condiciones generales, definidas en el artículo anterior.

2. Espacios de segundo grado.

a) Edificación.

En la edificación catalogada se extremará la exigencia del deber de conservación y ornato público. Se suprimirán los elementos obsoletos e inadecuados, tales como soportes publicitarios, instalaciones, antenas, cuerpos añadidos, etc., y se restituirán a su estado original las plantas bajas, entreplantas, aleros, huecos y otros elementos desvirtuados.

Cualquier edificio exterior al espacio, perceptible desde el mismo, cumplirá las mismas condiciones de ordenación de los edificios interiores.

En caso de sustitución o reforma se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

Las medianerías que constituyan un importante impacto ambiental deberán ser tratadas de acuerdo con las condiciones formuladas por los servicios técnicos municipales, recomendándose los tratamientos arquitectónicos sobre los tratamientos pictóricos.

b) Circulación y aparcamiento.

Se recomienda que, siempre que sea posible, predomine en estos espacios, o al menos coexista, la circulación peatonal sobre el tráfico rodado atenuado debiéndose crear en los entornos monumentales bandas de velocidad reducida, que fomenten la estancia y la contemplación.

Los elementos y materiales serán tradicionales, empleándose para la pavimentación la piedra, desde la losa al adoquín.

c) Arbolado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente tanto en los espacios públicos como en los privados que resulten perceptibles desde aquéllos.

Se recomienda arbolar los espacios que dispongan de aceras soleadas de más de tres metros de anchura, con la excepción de aquellos desaconsejados por criterios ambientales o histórico-artísticos.

d) Mobiliario urbano.

Se utilizará el manual de los servicios municipales mencionado en la normativa general.

Se realizará una programación coordinada de la instalación de elementos tales como quioscos y cabinas de teléfonos, evitando su proliferación y previendo las consecuencias ambientales.

Las entradas a los aparcamientos subterráneos deberán diseñarse de forma que no produzcan impactos negativos en la escena urbana.

e) Actividades.

Las instalaciones comerciales cumplirán las normas referentes a la recuperación de la estructura de plantas bajas en edificios catalogados. El mobiliario exterior de bares, restaurantes y establecimientos similares presentará un diseño adecuado.

f) Señalización y publicidad.

Se prohíbe la instalación en fachadas de cualquier tipo de rótulos, con la excepción de los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios de un metro cuadrado de superficie máxima, retranqueados 0,25 m. como mínimo respecto a la alineación de la fachada.

3. Espacios de primer grado.

Las intervenciones sobre estos espacios de excepcional importancia se regularán mediante la redacción de Planes Especiales de Protección. Al desarrollar las previsiones del Plan General, estos Planes respetarán las Ordenanzas y los Catálogos de Elementos Protegidos. Su ámbito podrá ampliarse a los espacios que se consideren necesarios para una protección integral del espacio principal.

Artículo 4.9.5. *Tipos de intervención (N-1).*

De acuerdo con el estado de formalización, el grado de conservación y la previsión de usos de los diferentes espacios catalogados, se definen tres tipos de intervención:

1. Reforma: Consiste en la modificación de las condiciones formales del espacio para mejorar su aspecto y su funcionalidad, para lo que se procederá al rediseño del mismo, y a la eliminación de elementos inadecuados.

2. Restauración: Consiste en la sustitución parcial o total de los elementos y materiales existentes, que se encuentran deteriorados o resultan insuficientes o inadecuados.

3. Conservación: Consiste en la necesaria labor de mantenimiento en aquellos espacios cuyas condiciones formales no requieren modificaciones, y cuyos materiales están adaptados ambientalmente y se encuentran en estado aceptable.

Esta clasificación se entiende sin perjuicio de intervenciones mixtas.

CAPÍTULO 4.10

Normas y planes especiales

SECCIÓN 1.ª MODIFICACIONES EN LOS CATÁLOGOS DE PROTECCIÓN

Artículo 4.10.1. *Revisión de los catálogos (N-2).*

El Ayuntamiento revisará todos los Catálogos de Elementos Protegidos a los cuatro años desde su aprobación definitiva.

Esta revisión se realizará de oficio, con la publicación previa de los criterios con que pretende realizarse, comparándolos con los que se han utilizado en la redacción los presentes catálogos y motivando las posibles discrepancias entre ambos. Si no existiesen nuevos criterios, los cambios de nivel o grado deberán fundamentarse para cada caso que sufra modificación.

Artículo 4.10.2. *Modificaciones al Catálogo de Edificios (N-1).*

Cuando existan indicios racionales de que en la catalogación de un edificio pueda haberse cometido un error material, podrá solicitarse su modificación en la forma que aquí se determina.

Para ello, la parte interesada presentará la correspondiente solicitud acompañada de cuantos documentos considere oportunos para justificar la pretensión y siempre un reportaje fotográfico completo, planos del estado actual, estudio histórico del elemento en cuestión y memoria justificativa donde se razone el nivel y grado propuesto de acuerdo a los criterios de catalogación.

Cuando se pretenda un cambio en un grado de catalogación, la actuación no tendrá el carácter de modificación del Plan General. Los cambios de nivel o en más de un grado de protección se considerarán modificación del Plan General y deberán tramitarse como tal.

En ambos casos deberá darse audiencia previa a las partes interesadas. En el supuesto de que la finca esté incluida dentro de un conjunto histórico-artístico declarado conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Español, una de esas partes deberá ser la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidd de Madrid.

La autorización para la demolición de edificios declarados en ruina cumpliendo las condiciones que se contemplan en el artículo 4.3.7 lleva implícita su descatalogación, sin que sea necesario ningún otro trámite.

Artículo 4.10.3. *Modificaciones en otros catálogos (N-1).*

De igual manera se podrá solicitar la modificación de grado o nivel de catalogación de los elementos incluidos en los catálogos de:

- Establecimientos comerciales.

- Monumentos y elementos singulares.

- Jardines de interés.

- Elementos urbanos.

- Cementerios históricos.

- Espacios públicos.

La documentación a aportar será la equivalente a la prevista para el caso de los edificios protegidos.

No tendrá carácter de modificación de Plan General el cambio de un grado de catalogación y su tramitación será la correspondiente a los Planes Especiales. La modificación en más de un grado se tramitará como modificación de Plan General.

En ambos casos se dará audiencia previa a los interesados, según lo dispuesto para los edificios.

Las modificaciones al Catálogo de Árboles Singulares sólo podrán realizarse por muerte del ejemplar o circunstancias urbanísticas de carácter excepcional ante la realización de obras del máximo interés para la comunidad y una vez demostrada la inexistencia de alternativas viables.

SECCIÓN 2.ª PLANES ESPECIALES

Artículo 4.10.4. *Justificación y objetivos (N-2).*

Los Planes Especiales que desarrollen el Plan General en materia de protección del patrimonio y que afecten a edificios o elementos catalogados, se justifican por la necesidad de dar solución a los complejos problemas que se presentan al regular con normas de carácter general la gran cantidad de casos particulares que aparecen en un campo de elementos tan variado y complejo. Tendrán por únicos objetivos la protección y puesta en valor del elemento, mediante la mejora en sus condiciones de habitabilidad y uso.

Artículo 4.10.5*. Régimen de obras (N-1).*

Sólo se podrán introducir modificaciones en el régimen de las obras permitidas cuando se demuestre la imposibilidad de conseguir la protección y valoración del edificio o elemento, sin variar el citado régimen.

Artículo 4.10.6. *Alcance y limitación de los Planes Especiales (N-1).*

1. Los Planes Especiales que se tramiten con estos objetivos podrán regular:

a) El régimen de obras y usos autorizable en los edificios catalogados en el grado singular.

b) Las posibles ampliaciones en los edificios catalogados en niveles 1 y 2.

c) Las obras bajo rasante en los jardines de nivel 1 y las obras de nueva edificación que puedan concederse sobre rasante para los catalogados en cualquier nivel.

d) El trazado de las áreas de ubicación preferente de patios en las manzanas en las que no esté contemplado.

2. Los referentes a edificios tendrán las siguientes limitaciones en su contenido:

a) No serán admisibles las obras de reestructuración general.

b) Tendrán que conservar la envolvente, no pudiendo alterarse los faldones de cubierta visibles desde el entorno -próximo o lejano- ni los que sean originales del edificio.

c) Las obras de ampliación tendrán como limites:

i) Para los edificios regulados por la Norma Zonal 1, grado 5º, la ampliación de la edificabilidad no sobrepasará del 10% de la actualmente existente.

ii) Para edificios o parcelas reguladas por otros grados o normas zonales, no se superará el menor de los siguientes parámetros:

- La contemplada por la normativa urbanística.

- El 10% de la edificabilidad existente.

iii) Las parcelas calificadas como dotacional dentro del APE 00.01, se regirán a este respecto por lo dispuesto en el artículo 4.3.20-3.

iv) Para las parcelas con uso dotacional fuera del APE 00.01, el límite será del 20% de la edificabilidad existente.

El señalamiento de estos límites no supone la adquisición de más derechos de los que se definen en las normas de carácter general, por lo que sólo podrán autorizarse con carácter excepcional dentro de una política de ayuda al mantenimiento del patrimonio. La edificabilidad finalmente autorizable quedará exclusivamente determinada por las exigencias de la protección del bien catalogado y no podrá ser autorizada ninguna ampliación ni obra de otro tipo que suponga un peligro para el mantenimiento de los valores que motivaron su inclusión en el Catálogo. Se tendrán especialmente en cuenta la protección del entorno y el mantenimiento o mejora de las vistas y perspectivas.

d) Las ampliaciones interiores no podrán plantearse en las zonas consideradas de restauración obligatoria, o con establecimientos comerciales catalogados. Las que se realicen bajo rasante deberán respetar siempre los elementos fundamentales de la estructura del edificio.

3. Los Planes Especiales referentes a jardines catalogados quedarán limitados por los siguientes parámetros:

a) Dentro del APE 00.01:

i) Para jardines de nivel 1 sólo se permiten obras subterráneas que no excedan del 10% de la superficie del jardín y siempre que se actúe en zonas que hayan sido alteradas mediante su pavimentación para uso como aparcamiento, campo de deportes y casos análogos.

ii) Los jardines catalogados en otros niveles podrán ocupar parte de la superficie con obras de nueva edificación, siempre que sea imprescindible para materializar la edificabilidad concedida por el planeamiento y con las siguientes limitaciones:

- Para las obras de nueva edificación, sólo se podrá ocupar una superficie máxima de parcela del 15, 25 y 35 por ciento para los jardines catalogados en los niveles 2, 3 y 4 respectivamente.

- Para obras de ampliación, sólo se podrá incrementar la ocupación de la parcela en un 10% sobre la existente, salvo si ya se sobrepasan los valores contemplados en el punto anterior, en cuyo caso sólo podrá incrementarse dicha ocupación en un 5% de la superficie del jardín.

b) Fuera del ámbito del APE 00.01:

i) Los catalogados en nivel 1, además de la ocupación bajo rasante a que pueda llegarse conforme a lo señalado en el apartado 3 a), podrán incrementar la edificabilidad ocupando sobre rasante hasta un 5% como máximo de la superficie del jardín, con el límite del 10% de la superficie de la parcela para los casos de obras de ampliación.

ii) Para jardines catalogados en los niveles 2, 3 y 4 fuera de dicho ámbito, se podrá llegar a una ocupación máxima del 35% de la superficie de la parcela, tanto para las obras de ampliación como para las de nueva planta. Podrán autorizarse ampliaciones que ocupen hasta un 5% más de la superficie de la parcela actualmente ocupada cuando sobrepase el límite antedicho, hasta un máximo del 40%.

c) La CIPHAN estudiará las soluciones propuestas y dictaminará conforme al criterio de la mejor protección del jardín, el mantenimiento o recuperación de los trazados originales y la preservación del mobiliario y arbolado protegido. En función de ello podrá limitar las condiciones antes enunciadas, obligar a la materialización de la edificabilidad mediante transformación de los edificios no protegidos (en caso de haberlos) e, incluso, denegar su aprobación si se considera que causa un grave perjuicio a los valores que justificaron la inclusión del jardín como elemento catalogado. Excepcionalmente podrá autorizar mayores ocupaciones de parcela siempre que no suponga merma de los valores y signifiquen un beneficio objetivo para el paisaje urbano y, en general, para el bien público.

d) Cuando por la aplicación directa de los parámetros aquí contemplados no se modificasen las condiciones de las Normas Urbanísticas de aplicación de un caso concreto, la CIPHAN podrá eximirle de la tramitación del Plan Especial y, por tanto, concederse licencia de obras directamente.

4. Otras condiciones de aplicación serán las siguientes:

a) Cualquier tipo de obra que afecte a espacios libres o jardines catalogados respetará siempre los valores significativos de los mismos, así como la vegetación inventariada en la ficha correspondiente. En ningún caso se alterarán los restos del trazado o mobiliario que pueda conservarse. Las ampliaciones deberán cumplir con los retranqueos entre bloques impuestos en el Capítulo 8.5, salvo que no sea necesario para la protección del bien catalogado ni afecte a derechos de terceros.

b) Las obras que se realicen bajo espacio libre o jardín protegido, deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su ajardinamiento, con un mínimo de 80 centímetros de espesor y sin que se alteren los niveles y rasante originales. La CIPHAN podrá imponer profundidades mayores en los casos en que lo considere necesario para el mejor desarrollo de las especies vegetales.

c) No podrán superarse con sucesivas ampliaciones las condiciones máximas que para el incremento de edificabilidad respecto a las de su estado actual aquí se establecen.

Artículo 4.10.7. *Otras condiciones (N-1).*

1. El carácter excepcional y potestativo de estos planes hace conveniente realizar una consulta previa sobre el contenido del mismo. La contestación a la misma se entenderá siempre sin perjuicio de los derechos de terceros y condicionada al resultado del período de información pública.

2. Cuando un Plan Especial opere sobre un único edificio, siempre quedará condicionada la aprobación a su restauración total, eliminando impactos negativos o modificaciones introducidas al proyecto original aunque supongan disminución de la edificabilidad admitida.

3. Los que afecten a jardines catalogados deberán igualmente contemplar el estado final del jardín, planteando su restauración como obra preferente e incluyendo un plan de etapas para llevarla a efecto.

SECCIÓN 3.ª INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 4.10.8. *Definición (N-2).*

Se considera infracción urbanística todo atentado contra la integridad de un elemento catalogado, ya sea demolición, traslado, desmontaje, sustitución, tala, poda y, en general, toda transformación que suponga una pérdida en los valores que han motivado la catalogación del elemento.

Artículo 4.10.9. *Normativa de aplicación (N-1).*

Las infracciones urbanísticas contra cualquier elemento catalogado se tramitarán conforme a lo regulado para el caso de edificios protegidos.

Artículo 4.10.10. *Valoraciones (N-2).*

Las infracciones que se cometan contra los parques históricos, jardines protegidos y arbolado de interés y singular, se valorarán conforme a las determinaciones fijadas por la Norma Granada, publicada en 1990 bajo el patrocinio del Programa MAB de la UNESCO y la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente. Para edificios y otros elementos arquitectónicos, la valoración se efectuará conforme a su posible valor de reposición.

Artículo 4.10.11. *Efectos de las infracciones (N-2).*

La demolición de un edificio, destrucción de cualquier clase de elementos catalogados y la tala o muerte de algún árbol, conjunto o especie vegetal catalogados, no implica de forma automática la modificación del planeamiento que se derive de cualquiera de estos supuestos. Solamente cuando se hayan depurado las responsabilidades correspondientes y sean firmes las resoluciones que se hayan adoptado, tanto por la vía administrativa como por la judicial, se procederá, si es que ha lugar, a rectificar de forma adecuada el planeamiento.

Esta rectificación no tendrá el carácter de modificación de Plan General.

CAPÍTULO 4.11

La Comisión Institucional para la protección del patrimonio histórico, artístico y natural (CIPHAN)

Artículo 4.11.1. *Competencias de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) (N-2).*

Además de las competencias generales señaladas en el artículo 4.1.3.3, y de las que se fijen reglamentariamente será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión con carácter previo a la aprobación o autorización de:

1. Las licencias de obras o actuaciones de carácter análogo referidas a todos los bienes protegidos en este Título; esto es, espacios naturales, edificios y conjuntos homogéneos, colonias históricas, cascos periféricos, parques y jardines, arbolado singular, cementerios históricos y espacios urbanos catalogados, salvo que reglamentariamente se exceptúe de este trámite algunas de ellas.

2. Los cambios de uso y licencias de actividades en edificios o locales de edificios con protección global, con arquitectura contenida incluida dentro de algún nivel de protección, o con usos obligatorios según se regula en el artículo 4.3.7. En particular deberá pronunciarse sobre la oportunidad de admitir los usos alternativos a que se hace referencia en dicho artículo o la conveniencia de mantener los que señale la ficha correspondiente.

3. Los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos dentro de las Áreas de Especial Protección, así como las modificaciones de Plan General que puedan plantearse sobre estas áreas.

Artículo 4.11.2. *Otras competencias (N-2).*

También será competente la Comisión para:

1. Aprobar las valoraciones técnicas que puedan realizarse sobre las infracciones que se cometan contra los elementos catalogados.

2. Proponer resoluciones a los expedientes de infracciones urbanísticas sobre los elementos catalogados, indicando soluciones alternativas para los casos en que sea imposible la restitución de la legalidad urbanística.

3. Fijar las garantías que se consideren necesarias para autorizar las obras de carácter extraordinario que se contemplan en el artículo 4.3.8.7.

4. Imponer el mantenimiento de la fachada de los edificios de protección ambiental cuando considere que las soluciones presentadas no sean acordes con el ambiente urbano, o la distorsionen gravemente.

5. Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos de:

a) Sustitución de edificios en las Áreas de Especial Protección.

b) Imponer criterios de composición en lo que respecta a altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada.

6. Hacer prevalecer, si lo considera necesario, las determinaciones previstas en la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental, si las soluciones que se presenten para intervenciones en el ámbito del APECH desentonan de la calidad del conjunto y sus criterios compositivos no son acordes con el ambiente urbano.

7. Imponer que los nuevos patios de parcela que se propongan para los casos de nueva planta, sustitución o rehabilitación, se ubiquen en las áreas señaladas a tal fin en los Planos de Análisis de la Edificación, cuando las soluciones propuestas no mejoren las condiciones de habitabilidad e higiene de una manzana.

8. Recomendar soluciones para mejorar las condiciones de estética urbana o de habitabilidad que no supongan merma al aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

9. Informar los expedientes de ruina que se tramiten en fincas catalogadas, indicando los elementos catalogados que deben conservarse en caso de demolición, o las partes que puedan reproducirse y su integración en la nueva planta.

10. Proponer la interpretación de las normas urbanísticas que afecten a los ámbitos de su competencia.

11. Dispensar del cumplimiento de las limitaciones impuestas en el artículo 4.3.7.5 para la intensificación de usos, cuando se demuestre que no causan quebranto a los valores del edificio ni la densificación supone un impacto negativo para la zona.

12. Permitir la agregación de parcelas que contengan edificios con nivel 3 de protección y las segregaciones para el grado ambiental, siempre que se demuestre que no peligran los valores que motivaron la catalogación del edificio y concurran circunstancias excepcionales.

13. Aprobar alternativas a las condiciones de vivienda interior contempladas en el artículo 4.3.20.5 y 4.3.20.6, siempre que no supongan merma de las condiciones higiénicas y de habitabilidad resultantes de su aplicación.

Artículo 4.11.3. *Alcance y contenido de los dictámenes (N-2).*

1. Los dictámenes de la Comisión no serán vinculantes, si bien los servicios técnicos deberán fundamentar las propuestas de resolución que se redacten en contradicción con los mismos.

2. Estos dictámenes de la Comisión podrán ser favorables, favorables con prescripciones obligatorias, de opinión suspendida en tanto no se introduzcan determinadas rectificaciones y desfavorables.

Todo dictamen que no sea favorable sin condiciones deberá estar fundamentado. En el caso de que sea desfavorable, contendrá además los criterios compositivos en los que debe fundamentarse la nueva solución.

Artículo 4.11.4. *Ponencia Técnica (N-2).*

Como elemento auxiliar de la CIPHAN se creará una mesa para el control y seguimiento de las actuaciones que afecten a los elementos catalogados incluidos en el presente Título. Esta mesa, que tendrá el carácter de Ponencia Técnica, asumirá las siguientes funciones además de las que se la puedan atribuir reglamentariamente:

1. El examen previo de todos los expedientes cuyo contenido se refiera a los temas contemplados en el artículo 4.11.1, así como la elaboración de los informes técnicos de los asuntos que deban ser tratados en la Comisión Institucional.

2. La coordinación entre sí de los diversos departamentos técnicos que tengan competencia en la materia (licencias, aperturas, protección civil, etc.).

3. La organización de las relaciones y sesiones conjuntas de trabajo con otros organismos, tanto municipales (Juntas de Distrito, Empresa Municipal de la Vivienda y otros análogos), como supramunicipales (Dirección General de Patrimonio Cultural y demás entidades con competencia en la materia).

4. Dar cuenta a la Administración competente (DGPC) de las autorizaciones y licencias concedidas o en tramitación, a los efectos del cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

La composición, competencia y funciones de esta ponencia se desarrollará reglamentariamente al mismo tiempo que definan las de la CIPHAN.

TÍTULO V

Condiciones generales para la protección del medio ambiente urbano

CAPÍTULO 5.1

Disposiciones generales

Artículo 5.1.1. *Objeto (N-1).*

Se regulan en el presente Título las condiciones que, para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos, se establecen tanto en el Plan General como en sus instrumentos de desarrollo, todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 5.1.2. *Competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan (N-1).*

La competencia para la aprobación o sanción de los distintos tipos de control ambiental establecidos en el Plan General corresponde al Ayuntamiento de Madrid.

CAPÍTULO 5.2

Evaluaciones ambientales en el desarrollo del Plan

SECCIÓN 1.ª EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL

Artículo 5.2.1. *Contenido ambiental en los supuestos de revisión del Plan (N-1).*

Los supuestos de revisión del Plan General llevarán asociados una evaluación estratégica ambiental, que ponga de manifiesto las repercusiones de las propuestas sobre el medio ambiente y establezca las oportunas medidas correctoras y protectoras bien de aplicación directa, o remitida a otras fases de planeamiento.

La Evaluación Estratégica Ambiental contendrá, con carácter general, las siguientes determinaciones:

a) Descripción del modelo territorial y objetivos principales propuestos por el Plan.

b) Descripción del modo en que se han tenido en cuenta las repercusiones sobre el medio ambiente en la elaboración de la mencionada propuesta.

c) Descripción, en su caso, de las alternativas principales.

d) Descripción de las características del medio ambiente, destacando las zonas más sensibles.

e) Descripción de los efectos significativos, directos e indirectos, de las propuestas del Plan sobre medio ambiente, y en particular sobre:

i) La calidad del aire (contaminación por materia y energía).

ii) La calidad y utilización de los recursos hídricos.

iii) Los espacios y elementos que deban conservarse tanto por sus valores naturales como históricos, culturales o productivos.

iv) La disponibilidad y accesibilidad a los servicios, equipamientos y zonas verdes.

v) La movilidad a través del correspondiente Estudio de Transporte.

vi) La ordenación contenida en el planeamiento de los municipios colindantes.

vii)Las características demográficas y actividades económicas.

f) Descripción de las medidas de atenuación, incluidos los procedimientos que se aplicarán para evaluar las fases posteriores de la planificación.

g) Descripción de la compatibilidad con la legislación sobre medio ambiente.

h) Descripción de las medidas de control y seguimiento de los efectos del Plan sobre medio ambiente.

SECCIÓN 2.ª ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 5.2.2. *Planeamiento de aplicación (N-2).*

Los Programas de Actuación Urbanística deberán incluir en su documentación un Estudio de Incidencia Ambiental. En modificaciones de Plan General, así como en las Áreas de Ordenación Especial (AOE), que por su entidad se justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de un Estudio de Incidencia Ambiental.

Asimismo, se exige Estudio de Incidencia Ambiental para las líneas eléctricas que afectan a las ZEPAS del Monte de El Pardo y el Soto de Viñuelas.

Artículo 5.2.3. *Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental para instrumentos de planeamiento (N-2).*

1. En los supuestos relacionados en el artículo 5.2.2 el Estudio de Incidencia Ambiental contendrá, con carácter general las siguientes determinaciones:

a) Descripción de la actuación.

b) Descripción y valoración de las variables del medio natural y socio-territorial potencialmente afectadas.

c) Afecciones legales.

d) Previsión de posibles impactos producidos por la actuación. En todo caso, el Estudio de Incidencia Ambiental incluirá entre su documentación un Estudio de Transporte, cuyo objetivo será estimar el impacto del funcionamiento del área en los sistemas de transportes y, en su caso, proponer las medidas de mejora correspondientes, así como servir de apoyo a la valoración de las repercusiones que sobre el medio natural y socio-territorial causará la puesta en carga de la pieza.

e) Medidas protectoras y correctoras.

f) Medidas de control.

2. Con carácter orientativo, en el Anexo correspondiente al final de estas Normas, se incluye una descripción detallada del contenido del Estudio de Incidencia Ambiental y de aquellas acciones generadoras de impacto y factores ambientales a considerar en el mismo.

Artículo 5.2.4. *Procedimiento (N-2).*

1. Los estudios de incidencia ambiental se someterán, conjuntamente con el resto de documentación técnica del correspondiente planeamiento, al trámite de información pública.

2. El Ayuntamiento, a través de sus servicios competentes, podrá recabar cuantas aclaraciones sean necesarias para emitir informe, así como indicar al promotor del Plan los aspectos en los que el Estudio debe ser completado, si el mismo no contuviera información ambiental suficiente.

3. Previamente a la aprobación definitiva, los instrumentos de planeamiento sujetos a Estudio de Incidencia Ambiental deberán contar con un informe sobre el mismo de los servicios municipales competentes.

SECCIÓN 3.ª CONTROL URBANÍSTICO-AMBIENTAL EN LA IMPLANTACIÓN DE USOS

Artículo 5.2.5. *Aplicación (N-2).*

Lo establecido en la presente Sección será de aplicación a todos aquellos usos que requieran la realización de un control ambiental con carácter previo a su implantación, por estar incluidos en alguno de los anexos de la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid o por estimarse necesario en las presentes Normas para su correcta implantación.

Artículo 5.2.6. *Control ambiental establecido por la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid (N-2).*

1. Aquellos usos que se encuentren incluidos en alguno de los anexos de la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se someterán a los procedimientos que en cada caso se determinen en la misma.

2. De los anteriores usos, aquellos que se encuentren incluidos en el Anexo IV de la mencionada Ley, se ajustarán al Régimen de Calificación Ambiental de competencia municipal, que se desarrolla en la correspondiente Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental.

Artículo 5.2.7. *Aplicación de Planes Especiales para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos (N-2).*

1. Con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, requerirán la redacción de un Plan Especial los siguientes usos:

a) Los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o planeamientos de desarrollo del mismo.

b) El uso de garaje-aparcamiento cuando tenga una superficie superior a doce mil (12.000) metros cuadrados, y en su clase de aparcamiento público en tanto no se redacte el Plan Especial de Aparcamientos.

c) El uso terciario-comercial en la categoría de Gran Superficie Comercial que por su superficie no tenga la consideración de Gran Establecimiento en tanto no se redacte el Plan Especial de Grandes Superficies Comerciales.

d) Los usos Terciario-Recreativo y otros Servicios Terciarios en las categorías y tipos regulados en el artículo 7.6.11.

2. A efectos de unificación y coordinación de actuaciones, los Planes Especiales correspondientes a usos contemplados en los apartados 1 y 2 del artículo 5.2.6, deberán ser remitidos con carácter previo a su aprobación inicial al órgano competente para que emita el informe preceptivo de calificación ambiental o de declaración de impacto ambiental.

3. En el supuesto anterior y cuando se trate de calificación ambiental de competencia municipal, se entenderá favorable la calificación ambiental con la aprobación definitiva del Plan Especial.

4. El Plan Especial deberá justificar debidamente su ámbito de aplicación en función del uso o actividad de que se trate y de las características del entorno.

Desarrollado artículo 5.2.7 por la Resolución de 23 de febrero de 2015 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de Usos.

Desarrollado artículo 5.2.7 por la Resolución de 4 de abril de 2008 de la Secretaria General Técnica del Área de Gobierno de la Vicealcaldía, por la que se hace pública la Instrucción conjunta del Área de Coordinación Territorial y el Área de Seguridad y Movilidad, aprobada por el Vicealcalde el 26 de febrero de 2008, relativa a la tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos en materia de Prevención de Incendios.

Artículo 5.2.8. *Contenido de los Planes Especiales para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos (N-2).*

El Plan Especial deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

a) Descripción de la actividad. Se detallarán las características de la actividad que pueda incidir sobre el medio ambiente, o desvirtuar las características del ámbito donde se localice, debiéndose especificar:

i) Tipo de actividad.

ii) Superficie edificada y superficie de la parcela si se trata de un edificio exclusivo.

iii) Equipos fijos que puedan transmitir ruidos y vibraciones a las viviendas colindantes, incluyendo equipos de acondicionamiento, refrigeración y ventilación.

iv) Dotación de plazas de aparcamiento y ubicación de los accesos y salidas de las mismas respecto a la vía pública.

v) Descripción de las operaciones de carga y descarga y reserva de suelo para las mismas.

b) Características del emplazamiento:

i) Usos existentes en los edificios colindantes.

ii) Utilización actual de los locales colindantes (incluyendo el superior o inferior si lo hubiese), indicando expresamente la existencia o no de viviendas, cuando se trate de una actividad a implantar en situación diferente a la de edificio exclusivo.

iii) Superficie de actividades preexistentes de carácter similar a la que solicita implantación en el ámbito del Plan Especial.

iv) Consideraciones estéticas: morfología urbana, tipologías edificatorias, materiales, vegetación, etc.

v) Utilización por la población del espacio público circundante.

vi) Accesibilidad en transporte colectivo.

c) Repercusiones ambientales con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso e incidiendo en los efectos producidos por la acumulación del uso:

i) Ruido, vibraciones, luminosidad, emisiones a la atmósfera.

ii) Incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamiento en la zona.

iii) Efectos acumulativos y sinérgicos: se valorará de forma cualitativa los efectos derivados de la acumulación del uso en el ámbito de ordenación considerado:

- Efectos en las relaciones e interacciones sociales: tránsito peatonal, seguridad ciudadana, permeabilidad o aislamiento entre zonas, etc.

- Efectos en la diversidad de uso: comercio de barrio, vivienda, usos que generan actividad, etc.

- Efectos sobre la creación de empleo e incidencia en la estructura de población activa.

- Impacto en las condiciones estéticas del entorno.

Se justificará expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso y en especial la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, la Ordenanza de Prevención de Incendios, los Capítulos 5.3 sobre Regulación de los Niveles Sonoros Ambientales y 6.10 sobre Condiciones de Estética de las presentes Normas.

d) Medidas correctoras: Descripción de las medidas correctoras necesarias para eliminar las posibles repercusiones ambientales.

e) Planos:

i) Plano de situación parcelario 1:2.000, señalando la finca objeto de estudio.

ii) Plano de usos pormenorizados existentes.

iii) Plano de planta del local, indicando la situación de las instalaciones potencialmente perturbadoras y el ámbito al que afectan las medidas correctoras.

iv) Planos de cubierta y fachadas en los que se señalen las salidas previstas para la evacuación de personas, humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, acotados en relación a los huecos del propio edificio o colindantes.

v) Cuantos otros planos se estimen necesarios.

Desarrollado artículo 5.2.8 por la Resolución de 23 de febrero de 2015 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de Usos.

Desarrollado artículo 5.2.8 por la Resolución de 31 de mayo de 2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 8/2012 relativa a los requisitos que deben cumplir los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental para transformar edificios residenciales en terciarios como uso autorizable en el ámbito de la Norma Zonal 1.

Desarrollado artículo 5.2.8 por la Resolución de 4 de abril de 2008 de la Secretaria General Técnica del Área de Gobierno de la Vicealcaldía, por la que se hace pública la Instrucción conjunta del Área de Coordinación Territorial y el Área de Seguridad y Movilidad, aprobada por el Vicealcalde el 26 de febrero de 2008, relativa a la tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos en materia de Prevención de Incendios.

CAPÍTULO 5.3

Regulación de los niveles sonoros ambientales

SECCIÓN 1.ª DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 5.3.1. *Objeto (N-1).*

El presente Capítulo tiene por objeto establecer los criterios necesarios para controlar la contaminación acústica en ambiente exterior y al mismo tiempo remitir la regulación de límites y procedimientos de medida, para su control, a la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Artículo 5.3.2. *Ámbito de aplicación (N-2).*

1. Las normas aquí establecidas serán de aplicación a:

a) Los niveles sonoros existentes en el ambiente exterior de la ciudad originados por su propia actividad sin que se pueda determinar la fuente sonora concreta que los origina, así como los originados por el tráfico u otra fuente variable de titularidad múltiple.

b) Los niveles de predicción para zonas de nuevo desarrollo urbano.

2. En ningún caso, el cumplimiento de los límites que se establecen en el presente articulado exime del cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Artículo 5.3.3. *Criterio de valoración (N-2).*

1. Los niveles sonoros ambientales se expresarán mediante el nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica, determinado durante un período de tiempo establecido, y expresado en decibelios ponderados mediante la red de ponderación A (Leq dBA).

A efectos de la presente valoración, el día se divide en dos períodos: el diurno, constituido por 16 horas continuas de duración y comienzo a las 7 horas y el nocturno, constituido por las restantes 8 horas. Uno y otro delimitarán los niveles ambientales de día y noche.

2. Las posibles correcciones por componentes impulsivos y tonales, se establecerán en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

3. De igual forma se establecerá en la citada ordenanza el protocolo de medida y valoración de los niveles sonoros ambientales.

SECCIÓN 2.ª ÁREAS RECEPTORAS

Artículo 5.3.4. *Definición y clases de áreas receptoras (N-2).*

1. Se define como área de recepción acústica, aquella zona donde existen edificaciones o espacios que, por su uso actual o futuro, requieren condiciones acústicas homogéneas, respecto al ruido procedente de emisores acústicos exteriores. Se trata de ámbitos destinados a un mismo uso cualificado desde el Plan General o desde sus instrumentos de desarrollo.

2. El suelo urbano y urbanizable se clasifica, en función de las exigencias acústicas, en:

a) Tipo I: Área de silencio.

b) Tipo II: Área levemente ruidosa.

c) Tipo III: Área tolerablemente ruidosa.

d) Tipo IV: Área ruidosa.

e) Tipo V: Área especialmente ruidosa.

Artículo 5.3.5. *Usos comprendidos en cada tipo de área receptora (N-2).*

1. Los usos cualificados adecuados para cada tipo de área receptora, ordenados de mayor a menor exigencia acústica son los que se indican a continuación, debiendo cumplir las limitaciones que para su área se establecen en el artículo 5.3.6:

a) Área de silencio:

i) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de salud.

ii) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de bienestar social.

b) Área levemente ruidosa:

i) Uso residencial en todas sus clases.

ii) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de educativo.

iii) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de cultural.

iv) Uso dotacional de equipamiento en la categoría de religioso.

v) Uso dotacional de zonas verdes.

c) Área tolerablemente ruidosa:

i) Uso terciario de hospedaje.

ii) Uso terciario de oficinas.

iii) Uso dotacional en su clase de Servicios de Administración pública.

iv) Uso terciario comercial.

v) Uso dotacional deportivo.

vi) Uso terciario recreativo en todas sus categorías, a excepción de actuaciones al aire libre.

d) Área ruidosa:

i) Uso dotacional de servicios públicos.

ii) Uso industrial.

iii) Uso dotacional de servicios infraestructurales.

iv) Uso dotacional para el transporte en la categoría de intercambiador.

e) Área especialmente ruidosa:

i) Uso dotacional para transporte en las categorías de ferrocarril, centro de transporte de mercancías, y gran superficie de aparcamiento.

ii) Uso terciario recreativo en la categoría de actuaciones al aire libre.

iii) Uso dotacional para el transporte en la categoría de transporte aéreo.

2. Los usos asociados, complementarios y alternativos al cualificado de un área determinada deberán cumplir las limitaciones referentes al ruido establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

3. Los usos autorizables y autorizables especiales, con independencia del obligado cumplimiento de las Normas establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, deberán, previamente a su instalación, y a través de un Plan Especial según se regula en este Título, demostrar su compatibilidad acústica con el cualificado.

4. De los usos constituyentes de áreas receptoras, se ha excluido el uso dotacional de vía pública, por recibir tratamiento de emisor acústico.

SECCIÓN 3.ª LÍMITES DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES

Artículo 5.3.6. *Límites de niveles sonoros ambientales (N-2).*

Los límites de los niveles sonoros ambientales en suelo urbano y urbanizable serán los establecidos en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano y, con carácter transitorio, en el Anexo correspondiente de las presentes Normas.

Artículo 5.3.7. *Zonas de actuación acústica (N-2).*

1. Todos aquellos ámbitos de suelo urbano cuyos niveles sonoros ambientales sean superiores a los establecidos en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, serán declarados Zonas de Actuación Acústica.

2. El Ayuntamiento establecerá para estas zonas medidas correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros ambientales regulados en el presente Capítulo. De no ser estas técnicamente viables, se desarrollarán programas especiales para lograr que en el interior de los locales no se superen los límites marcados por la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

3. Los Planes Especiales de Adaptación de la Vía Pública, deberán incorporar entre sus objetivos el cumplimiento de los límites máximos de los niveles sonoros ambientales establecidos en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, y con carácter transitorio en el Anexo correspondiente de las presentes Normas.

SECCIÓN 4.ª COMPATIBILIDADES ENTRE USOS COLINDANTES

Artículo 5.3.8. *Ámbito de aplicación (N-2).*

Lo regulado en la presente sección será de aplicación a todos los ámbitos de planeamiento de desarrollo del Plan General, a excepción de aquellos localizados en suelo urbano que justifiquen adecuadamente la imposibilidad de cumplirlo.

Artículo 5.3.9. *Definición (N-2).*

Desde el punto de vista acústico, son áreas receptoras con colindancia compatible con una determinada, aquellas que, en el orden establecido en el artículo 5.3.5, la anteceden o la preceden.

Artículo 5.3.10. *Zona de servidumbre acústica (N-2).*

En aquellos casos en los que no sea posible evitar que dos usos acústicamente incompatibles colinden entre sí, será necesario establecer una zona intermedia de servidumbre acústica o de transición, de anchura suficiente para

que, por efecto de distancia, se consigan los niveles establecidos para el uso acústicamente más restrictivo. En su defecto, se adoptarán otras medidas correctoras como apantallamiento o aislamiento de fachadas.

SECCIÓN 5.ª RECOMENDACIONES ACÚSTICAS PARA EL VIARIO DE NUEVOS DESARROLLOS

Artículo 5.3.11. *Ámbito de aplicación (N-2).*

Lo regulado en la presente sección será de aplicación a todos los ámbitos de planeamiento de desarrollo del Plan General, a excepción de aquellos localizados en suelo urbano que justifiquen adecuadamente la imposibilidad de cumplirlo.

Artículo 5.3.12. *Condiciones generales (N-2).*

Con carácter general, las limitaciones de tipo acústico que deberán cumplir las vías en nuevos desarrollos en relación con los niveles sonoros por ellas emitidos, serán las establecidas en la Sección 3B del presente Capítulo en función de la clase de suelo de que se trate.

Los niveles sonoros máximos establecidos deberán cumplirse mediante compatibilidad entre áreas receptoras colindantes, por efecto de distancia, apantallamiento o medidas de aislamiento en las edificaciones.

Artículo 5.3.13. *Objeto (N-2).*

En la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano se definirá la fórmula de predicción de niveles sonoros generados por el tráfico rodado, así como el espectro tipo de dicho ruido.

No obstante, y con objeto de facilitar el cumplimiento de las limitaciones establecidas, y dada la complejidad de la predicción de los niveles sonoros ambientales producidos por el tráfico rodado, se establecen, a título meramente orientativo, en el artículo siguiente, unas distancias mínimas de los usos a la vía considerada teniendo en cuenta la jerarquía de la misma. Las distancias se medirán desde el bordillo, y en su ausencia, desde la separación entre la calzada y el arcén. Las intensidades medias diarias adoptadas serán las previsibles por el órgano municipal competente, y en su defecto, se considerará a efectos de medición, en las vías metropolitanas, una intensidad de 150.000 veh/día; en las vías urbanas 90.000 veh/día y en las vías distritales 40.000 veh/día.

Artículo 5.3.14. *Distancias mínimas (N-2).*

JERARQUÍA VIARIA	***USOS COLINDANTES PERMITIDOS***	***USOS PERMITIDOS CON CONDICIONANTE DE DISTANCIA***	
Vía Metropolitana (IMD>110.000)	*Transporte* *Terciario recreativo (actuación al aire libre)* *Industria* *Servic. Infraestructurales* *Servic. Públicos*	*Terciario Oficina* *Terciario Comercial* *Terciario Hospedaje* *Terciario recreativo (salas de reunión)* *Servic. Admón. Pública* *Deportivo*	*Si IMD?_200.000 veh/día d >=55 m* *Si IMD?_150.000 veh/día d >=40 m* *Si IMDk110.000 veh/día d >=30 m*
Vía Urbana (110.000>IMD>70.000	*Transporte* *Terciario recreativo (actuación al aire libre)*	*Terciario Oficina* *Terciario Comercial* *Terciario Hospedaje*	*Si IMDk110.000 veh/día d>=30 m*

JERARQUÍA VIARIA	***USOS COLINDANTES PERMITIDOS***	***USOS PERMITIDOS CON CONDICIONANTE DE DISTANCIA***	
	Industria *Servic. Infraestructurales* *Servic. Públicos*	*Terciario recreativo (salas de reunión)* *Servic. Admón. Pública* *Deportivo*	*Si IMDk 90.000 veh/día d>=25 m* *Si IMDI 70.000 veh/día d>=20 m*
Vía Básica distrital (70.000>IMD>20.000)	*Transporte* *Terciario en todas sus categorías* *Industria* *Servic. Admón. Pública* *Servic. Infraestructurales* *Servic. Públicos* *Deportivo*	*Residencia* *Equip. educativo* *Equip. cultural* *Equip. religioso* *Zonas verdes*	*Si IMDk20.000 veh/día d>=18 m*
Vía colectora local (20.000>IMD>1.000)	*Transporte* *Industria* *Terciario en todas sus categorías* *Servic. Admón. Pública* *Servic. Infraestructurales* *Servic.Públicos* *Deportivo* *Residencia* *Equip. educativo* *Equip. cultural* *Equip. religioso* *Zonas verdes*	*Equip. de salud Equip, bienestar social*	*Si IMEW.000 veh/día d>=9 m*
Vía local de acceso (IMD<1.000)	*Todos los usos*		

CAPÍTULO 5.4

Fomento de la eficiencia energética

Artículo 5.4.1. *Beneficiarios (N-2).*

Aquellos propietarios o promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que incorporen medidas de ahorro y eficiencia energética en los correspondientes instrumentos de planeamiento o de ejecución, podrán beneficiarse de las ayudas que se regulan en el presente Capítulo.

Artículo 5.4.2. *Actividades fomentadas (N-2).*

1. Se consideran medidas de ahorro y mejora en la eficiencia energética, la utilización de fuentes o tecnologías que permitan una mejora del rendimiento energético a la vez que contribuyen directa o indirectamente a la reducción de las emisiones a la atmósfera y siempre que supongan una mejora respecto a cualquier limitación impuesta por la normativa sectorial de aplicación.

2. Constituyen medidas de eficiencia energética la utilización de fuentes de energía renovables en el alumbrado, calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, la mejora del aislamiento térmico y cuantas otras se justifiquen en el proyecto correspondiente y se consideren adecuadas por los servicios municipales competentes.

Artículo 5.4.3. *Contenido complementario del proyecto (N-2).*

El proyecto técnico o planeamiento correspondiente, incorporará en su contenido la cuantificación del ahorro y mejora de la eficiencia energética respecto a la utilización de fuentes convencionales, valorando en su caso el incremento de los costes de las medidas adoptadas y señalando en qué cuantía se mejoran los valores mínimos establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 5.4.4. *Procedimiento (N-2).*

La concesión de ayudas o subvenciones previstas en el presente Capítulo estará condicionada a un informe de los servicios municipales competentes, que valorarán la validez ambiental de las medidas adoptadas.

Artículo 5.4.5. *Incentivos y medidas de fomento (N-2).*

Los promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que implementen las medidas de eficacia energética referidas en este Capítulo, podrán beneficiarse de aquellas ayudas o subvenciones que establezca el Ayuntamiento y a regular en las correspondientes ordenanzas fiscales.

CAPÍTULO 5.5
Reutilización de los residuos

Artículo 5.5.1. *Objeto (N-1).*

El objeto del presente Capítulo es contribuir a la reutilización de los residuos en el marco de las competencias de las normas del Plan General.

Artículo 5.5.2. *Condiciones de la reutilización de tierras y escombros (N-2).*

Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.

Artículo 5.5.3. *Industrias de tratamiento de residuos (N-2).*

Aquellas industrias cuya actividad contribuya de forma significativa a la reutilización de residuos dispondrán de los incentivos y medidas de fomento que regule la correspondiente ordenanza fiscal.

TÍTULO VI
Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno

CAPÍTULO 6.1
Determinaciones generales

Artículo 6.1.1. *Definición (N-1).*

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

Artículo 6.1.2. *Clases de condiciones (N-1).*

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los Capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

a) Condiciones de parcela.

b) Condiciones de posición en la parcela.

c) Condiciones de ocupación de la parcela.

d) Condiciones de edificabilidad.

e) Condiciones de volumen y forma.

f) Condiciones de calidad e higiene.

g) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios.

h) Condiciones de seguridad.

i) Condiciones estéticas.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en las condiciones que se regulan en el presente Título, salvo indicación en contra en el régimen de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título VII, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

CAPÍTULO 6.2

Condiciones de la parcela edificable

Artículo 6.2.1. *Definición (N-1).*

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

Artículo 6.2.2. *Aplicación (N-2).*

Son de aplicación en las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, especifico o de desarrollo del Plan General.

Artículo 6.2.3. *Delimitación e identificación de las parcelas (N-2).*

1. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o vías a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 6.2.4. *Linderos (N-2).*

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.

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

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

Artículo 6.2.5. *Alineación oficial, exterior o pública (N-2).*

1. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el artículo 6.2.10. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

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

2. Alineación oficial en volumetría específica: El Plano de Ordenación dibuja, para mejor comprensión de la ciudad, las alineaciones de las vías públicas más significativas.

Estas alineaciones no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, en estos casos tendrá la consideración de alineación oficial la línea resultante de la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

Artículo 6.2.6. *Dimensión de linderos (N-2).*

Es la establecida por estas Normas, o en la Ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

Artículo 6.2.7. *Superficie de la parcela (N-2).*

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

Artículo 6.2.8. *Parcela mínima (N-2).*

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

Artículo 6.2.9. *Parcela edificable (N-2).*

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

Artículo 6.2.10. *Solar (N-1).*

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

b) Que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.

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

c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.

b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Asimismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.

c) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servidos urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

d) La vía pública a que dé frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.

e) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.

f) Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula dicho espacio, en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.

g) Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.

h) Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de otras actuaciones urbanísticas para la ejecución de las condiciones

funcionales que para dicho espacio se regulan en este artículo, que se tramitará por el procedimiento normal previsto en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

CAPÍTULO 6.3

Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 6.3.1. *Definición (N-1).*

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

Artículo 6.3.2. *Aplicación (N-2).*

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 6.3.3. *Elementos de referencia (N-2).*

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 6.3.4. *Referencias planimétricas de la parcela (N-2).*

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Linderos: Definidos en el artículo 6.2.4.

b) Alineación oficial, exterior o pública: Definida en el artículo 6.2.5.

c) Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación virtual en plantas superiores: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

e) Alineación remitida para sustitución o reconstrucción: Aquella alineación definida en los planeamientos incorporados, específicos o de desarrollo, a la que deberá someterse la nueva edificación.

Artículo 6.3.5. *Referencias altimétricas del terreno (N-2).*

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

a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del-terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de origen y referencia: La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

No obstante, las normas zonales, las ordenanzas particulares de las áreas del planeamiento correspondiente del Plan General, pueden determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia.

En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General se considerará como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja, entendiéndose ésta en la forma definida en las Ordenanzas Municipales de 1972, o en las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985, según las cuales se otorgó la correspondiente licencia.

Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 6.3.6. *Referencias de la edificación (N-2).*

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Fachadas: Aquellas superficies que, junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.

Según su posición en el edificio se clasifican en:

i) Exteriores: Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.

ii) Interiores: Las que delimitan los patios de parcela cerrados.

iii) Medianeras: Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.

c) Línea de edificación: Es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante.

Artículo 6.3.7. *Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública (N-2).*

1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) Alineada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

b) Fuera de alineación: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación.

Artículo 6.3.8. *Separación a linderos (N-2).*

1. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

2. Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante y en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero dichas plantas serán enteramente subterráneas.

3. En las zonas de separación a linderos, se admiten las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20, apartado 2.

Artículo 6.3.9. *Retranqueo (N-2).*

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la norma zonal de aplicación, la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, o instrumento de desarrollo del Plan General. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el artículo 6.3.8.

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

3. En las zonas de retranqueo se admiten las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20, apartado 2.

Artículo 6.3.10. *Separación entre edificios (N-2).*

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

2. Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

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

Artículo 6.3.11. *Fondo edificable (N-2).*

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

Artículo 6.3.12. *Área de movimiento de la edificación (N-2).*

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

Artículo 6.3.13. *Adosamiento a linderos (N-2).*

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

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.

2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.

3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

4. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 6.4
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 6.4.1. *Definición (N-1).*

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

Artículo 6.4.2. *Aplicación (N-2).*

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

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 6.4.3. *Superficie ocupable (N-2).*

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

4. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios

correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.

Artículo 6.4.4. *Superficie ocupada (N-2).*

a) Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación.

i) La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificados sobre rasante. A estos efectos el cubrimiento de patios regulado en el artículo 6.7.21 no se considerará como edificación.

ii) La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

b) Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

Artículo 6.4.5. *Coeficiente de ocupación (N-2).*

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 6.4.6. *Superficie libre de parcela (N-2).*

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

CAPÍTULO 6.5
Condiciones de edificabilidad

Artículo 6.5.1. *Definición (N-1).*

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

Artículo 6.5.2. *Aplicación (N-2).*

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la norma zonal, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, especifico o de desarrollo del Plan General.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 6.5.3. *Superficie edificada por planta (N-2).*

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

a) Los soportales, los entrepisos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 6.7.21; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:

i) En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.

ii) En planta baja:

- Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante:

- En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.

- En tipologías de edificación en manzana cerrada, o edificación en bloques abiertos o pareada con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos.

iii) En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.

c) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura reguladas en el artículo 6.6.11, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.

d) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.

e) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el artículo 7.13.8.

f) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.

g) Los huecos de aparatos elevadores.

h) Los balcones, balconadas y miradores autorizados en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, especifico o de desarrollo del Plan General.

i) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda, o cuatro (4) si incluye preinstalación de aire acondicionado.

j) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el artículo 7.3.4, apartado d), en la categoría de vivienda colectiva.

k) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del artículo 7.3.4, apartado e), en la categoría de vivienda colectiva.

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

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

Artículo 6.5.4. *Superficie edificada total (N-2).*

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

Artículo 6.5.5. *Superficie útil (N-2).*

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 6.5.6. *Superficie edificable o edificabilidad (N-2).*

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

c) Una cantidad concreta.

Artículo 6.5.7. *Coeficiente de edificabilidad (N-2).*

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

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

CAPÍTULO 6.6

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 6.6.1. *Definición (N-1).*

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

Artículo 6.6.2. *Aplicación (N-2).*

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos correspondientes.

Artículo 6.6.3. *Sólido capaz (N-2).*

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

Artículo 6.6.4. *Altura del edificio (N-2).*

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

Artículo 6.6.5. *Referencias altimétricas de los edificios (N-2).*

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el artículo 6.3.5 apartado c) y se distinguen las siguientes:

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

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

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

Artículo 6.6.6. *Altura en unidades métricas (N-2).*

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

Artículo 6.6.7. *Altura en número de plantas (N-2).*

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

Artículo 6.6.8. *Altura en relación con el ancho de vía pública (N-2).*

1. Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:

a) Como valor fijo en metros o número de plantas, en función de un ancho de vía pública determinado.

b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de vía pública a que da frente.

2. Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación oficial, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en que fuera preciso superarla por la aplicación de reglas de colindancia o condiciones estéticas.

3. Para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio de la alineación oficial de la parcela.

4. Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, la altura aplicable será igual al promedio de las alturas del resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela. Cuando el promedio resulte con una fracción decimal superior a 0,5, la altura corresponderá al número entero inmediato superior. A dichos efectos se hará abstracción de la estructura parcelaria de la manzana y se tendrá en cuenta la longitud de cada una de las vías o de sus tramos con distintas alturas.

Para su aplicación, se estará a las siguientes condiciones particulares:

a) Cuando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada en el punto medio de la parcela.

b) En parcelas con fachadas a plazas, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las vías públicas que afluyan a ella.

c) En embocaduras de vías, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, sino que la medición se hará en la línea de prolongación de las alineaciones oficiales.

d) En el supuesto de colindancia a vías cuya resolución se resuelva en planeamientos remitidos, la ficha de estos planeamientos determinará el ancho a considerar para los ámbitos de colindancia, independientemente de la que finalmente resulte en el planeamiento que definitivamente se apruebe.

5. No obstante deducida la altura en función de las reglas anteriores, y sin variación de la edificabilidad que en relación con la misma correspondiera de acuerdo con las presentes Normas, se podrá variar dicha altura por razones compositivas con arreglo al siguiente criterio:

Cuando la alineación del vial público en el Plano de Ordenación o instrumento de planeamiento presente trazado discontinuo, la altura y número de plantas podrá disponerse coincidente con la que corresponda al tramo o conjunto de tramos que supere el setenta por ciento (70%) del frente de la manzana considerada.

6. Salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.

b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.

d) En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada es, superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a

veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.

Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

e) En parcelas con fachadas a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.

f) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Artículo 6.6.9. *Altura máxima (N-2).*

1. Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa o de coronación o la altura total del edificio correspondiente.

2. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

Artículo 6.6.10. *Consideración de la condición de altura (N-2).*

1. En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

2. Las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General podrán fijar como obligatoria un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros.

Artículo 6.6.11. *Construcciones por encima de la altura (N-2.)*

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

1. Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45^2) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco

grados (45^9) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.

3. Por encima de la última planta permitida, los áticos y torreones, cuando sean permitidos en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, con las condiciones que en las mismas se determinen. Por encima de la cara superior del forjado de los torreones se admiten las vertientes de cubierta en las condiciones reguladas en el apartado 1.a u otras que, justificadamente, podrán derivarse por razones de composición; y por encima de la cara superior del forjado de los áticos podrán situarse las construcciones reguladas en el apartado 1.b con una altura máxima de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios.

Artículo 6.6.12. *Altura de piso (N-2).*

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

Artículo 6.6.13. *Altura libre de piso (N-2).*

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

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

Artículo 6.6.14. *Cota de planta de piso (N-2).*

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

Artículo 6.6.15. *Planta (N-2).*

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

1. Planta baja: Aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados en las siguientes posiciones:

a) En edificación en manzana cerrada entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos ciento cincuenta (150) centímetros de la misma.

b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:

i) Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

ii) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, la cota del nivel de implantación de la planta baja se situará a más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales. No obstante, esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie regulada apoyada en lós perfiles longitudinales de los frentes de parcela.

iii) En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.

iv) En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la superficie de aquéllas, se presentará estudio de implantación que palie, en el máximo posible el impacto negativo que tal situación supone.

v) Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.

2. Plantas bajas porticadas: Son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación y, en edificación aislada no computará como número de plantas.

En las áreas de planeamientos incorporados y en las áreas de suelos urbanizables incorporados, salvo en vivienda unifamiliar y en tipología de edificación cerrada, a fin de posibilitar la implantación de plantas porticadas cuando las alturas definidas en sus condiciones particulares impidan su implantación se podrá elevar la altura permitida el mínimo necesario con un máximo de un (1) metro, siempre y cuando se sigan cumpliendo las condiciones de posición del edificio.

3. Plantas inferiores a la baja: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de cuatro (4) con una profundidad máxima de doce (12) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe favorable de los servicios municipales competentes.

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

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

4. Planta enteramente subterránea: Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

5. Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

6. Entreplanta: Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita

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

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

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

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

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

8. Ático: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, o a cubierta, con una inclinación máxima de treinta (309 grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe; su altura de piso, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a tres (3) metros.

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

a) Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

b) En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas, y en el caso de que el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, dicho retranqueo se localizará obligatoriamente en estas fachadas. En este supuesto a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.

c) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.

9. Torreones: Cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones:

a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Su altura de piso será como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.

d) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.

e) La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.

f) Las condiciones anteriores serán aplicables independientemente a cada una de las fachadas en que se sitúe el torreón.

Artículo 6.6.16. *Azotea (N-1).*

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

Artículo 6.6.17. *Tipologías edificatorias (N-1).*

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada o en bloques abiertos: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación en manzana cerrada o entre medianeras: La que tiene líneas de edificación coincidentes, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada: Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

d) Edificación pareada: Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.

e) Edificación en parque industrial: Aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología.

En esta tipología edificatoria, el uso cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas. En los planeamientos de desarrollo de áreas afectas a esta tipología, sus ordenanzas particulares tendrán como régimen de referencia al instituido en la Norma Zonal 9 grado 3Q, sin perjuicio de la introducción de especificaciones necesarias. Análogamente el régimen de usos compatibles responderá a la flexibilidad regulada en la norma zonal expresada, permitiéndose la implantación de las actividades compatibles correspondientes.

Edificación en industria tradicional: Aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de los parques industriales. Su uso cualificado es el industrial.

Artículo 6.6.18. *Clase de edificios (N-1).*

a) Edificio existente: Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General.

b) Edificio exclusivo: Aquel que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.

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

Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

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

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

Artículo 6.6.19. *Salientes o vuelos en fachadas (N-1).*

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:

a) Balcón: Es el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada, no más de cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del hueco por el que se accede al mismo, siendo el ancho de dicho hueco inferior o igual a ciento cuarenta (140) centímetros.

b) Balconada o balconaje: Es el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.

c) Terrazas: Son salientes cerrados como máximo por dos de sus lados o cuando superan las dimensiones establecidas en los apartados a) y b); como excepción al resto de los elementos regulados en este artículo, las terrazas forman parte de las fachadas.

d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. El vano a través del que se accede al mismo tendrá una anchura inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No podrá sobresalir, respecto a la fachada, más de setenta y cinco (75) centímetros. La longitud máxima de su frente será inferior o igual a doscientos ochenta (280) centímetros, y su parte acristalada no rebasará una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano; no podrá cerrarse con antepechos macizos ni opacos.

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

Se prohíbe la instalación de persianas en los paramentos exteriores del mirador.

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

No obstante, podrán agruparse miradores sin solución de continuidad en planta, conformando galerías, siempre y cuando el conjunto resultante de miradores más galerías no supere las cuantías que para los primeros se establecen en el párrafo anterior. En cada planta de piso la galería no podrá superar el tercio (1/3) o la mitad (1/2) de su longitud.

2. Desde las fachadas exteriores en edificación en manzana cerrada solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1 o los señalados en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, especifico o de desarrollo del Plan General.

3. En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.

4. En edificación aislada, en ningún caso la fachada podrá rebasar la alineación oficial, y en el supuesto de que, por condiciones de posición, la fachada pueda situarse sobre dicha alineación, los salientes o vuelos no podrán superar las dimensiones que para ellos se establecen en el presente artículo y las que para el mismo ancho de calle se fijan en la Norma Zonal 4 de edificación en manzana cerrada.

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

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

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

5. Salvo otras limitaciones en las normas zonales, u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las fachadas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de todos los salientes, no excederá de la mitad de la suma de las longitudes de los pisos recayentes a la misma.

b) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

6. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será como máximo de trescientos cuarenta (340) centímetros.

Artículo 6.6.20. *Cornisas y aleros (N-2).*

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

Artículo 6.6.21. *Terrazas entrantes (N-2).*

Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Su profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

CAPÍTULO 6.7
Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Artículo 6.7.1. *Definición (N-1).*

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

Artículo 6.7.2. *Aplicación (N-1).*

1. Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación excepto las especiales, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 6.7.3. *Calidad de las construcciones (N-1).*

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

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 6.7.4. *Definiciones (N-1).*

1. Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

2. Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

3. Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Artículo 6.7.5. *Pieza exterior (N-2).*

1. Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal, u ordenanza particular de planeamiento correspondiente del Plan General.

c) Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.7.6. *Ventilación (N-2).*

1. La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.

b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

c) Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Artículo 6.7.7. *Iluminación (N-2).*

1. Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

2. Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 6.7.8. *Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial (N-2).*

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el Título VII de estas Normas.

Artículo 6.7.9. *Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial (N-2).*

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

2. Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

3. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

4. En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

5. En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.

6. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Artículo 6.7.10. *Piezas habitables en plantas inferiores a la baja (N-2).*

1. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial únicamente podrá efectuarse en las condiciones que para las viviendas se establecen en el Título VII de estas Normas.

2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales, será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.

3. Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

Artículo 6.7.11. *Oscurecimiento de piezas habitables (N-2).*

En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.7.12. *Patio (N-1).*

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela

i) Cerrado: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.

ii) Abierto: Es aquel que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

b) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre.

c) Patio inglés: Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d) Patio mancomunado: Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas.

i) Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.

ii) Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.

iii) Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.

iv) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos metros desde el suelo del patio más alto.

Artículo 6.7.13. *Anchura de patios (N-1).*

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

Artículo 6.7.14. *Medición de la altura de los patios cerrados (H) (N-1).*

1. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Artículo 6.7.15. *Dimensión de los patios de parcela cerrados (N-2).*

1. Patios en viviendas unifamiliares.

a) La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a H/3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros; en los restantes casos, la dimensión será libre.

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

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el artículo. 6.7.14.

b) Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

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

c) Las dimensiones de los patios cerrados podrán reducirse: las correspondientes a un tercio de H (H/3), hasta un cuarto de H (H/4) y las de un cuarto de H (H/4) hasta un quinto de H (H/5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 6.7.12, apartado 2 d).

Artículo 6.7.16. *Dimensión de los patios ingleses (N-2).*

1. Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura (H) que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres (3) metros.

2. En el supuesto de que el patio inglés esté rodeado por edificaciones coincidentes en más de un cincuenta por ciento (50%) con su perímetro, la altura (H) se medirá hasta la altura de coronación del cuerpo más alto de edificación recayente al mismo.

Artículo 6.7.17. *Acceso a patios (N-1).*

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

Artículo 6.7.18. *Construcciones en los patios (N-2).*

1. En las zonas de uso cualificado residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General y las contempladas en el artículo 6.7.21.

No obstante, y cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Asimismo, se podrá ubicar en dichos espacios, ascensores cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

2. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.7.12, apartado 2 d) iii) y iv).

3. En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

Artículo 6.7.19. *Dimensión de los patios de parcela abiertos (N-2).*

1. Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que, estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan con la relación de forma P 1,5 F, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de la embocadura (ver anexo de gráficos).

2. Cuando el valor de (P), en cualquier punto, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros, no se considerará como patio abierto.

3. La embocadura (F) del patio será igual o mayor que (H/3), con un mínimo de seis (6) metros, de la altura tomada desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio.

4. Se admite reducir la embocadura del patio hasta (H/5), con un mínimo de tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación P 1,5 F.

5. Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (F), se admiten patios abiertos con un ancho mínimo de tres (3) metros.

6. Se autorizan patios abiertos que resulten de la combinación de las condiciones de los puntos 1.3.4 o 1.3.5.

7. Se admiten patios abiertos cubiertos, siempre que como mínimo sirvan a dos (2) plantas consecutivas y cumplan con las condiciones expuestas en los puntos anteriores, salvo en su fondo que será inferior o igual a vez y media del ancho de su embocadura y en ningún caso superior a su alto. La medición de altura se tomará a la cara inferior del forjado que los cubre.

Consultar gráfico correspondiente al artículo 6.7.19 en documentación asociada

Artículo 6.7.20. *Dimensión de los patios de manzana (N-2).*

Salvo que en el Plan General hayan sido determinados expresamente los patios de manzana, éstos tendrán las dimensiones que figuran en los gráficos en el Anexo al final de estas Normas (anexo gráficos).

Consultar gráfico correspondiente al artículo 6.7.20 en documentación asociada

Artículo 6.7.21. *Cubrimiento de patios (N-2).*

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:

a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto.

En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta cumplirán con las determinaciones establecidas en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

CAPÍTULO 6.8
Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios

Artículo 6.8.1. *Dotaciones de servicio de un edificio. Definición y clasificación (N-2).*

1. Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Artículo 6.8.2. *Ámbito de aplicación (N-2).*

1. Las condiciones que se señalan en el presente Capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

3. En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 6.8.3. *Dotaciones obligatorias (N-2).*

1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:

a) Abastecimiento de agua potable.

b) Energía eléctrica.

c) Calefacción.

d) Agua caliente sanitaria.

e) Servicios higiénicos.

f) Saneamiento.

g) Evacuación de residuos sólidos urbanos.

h) Aparcamiento.

2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

3. Las dotaciones de servicio de evacuación de humos, gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este Capítulo.

SECCIÓN 1.ª DOTACIONES DEL SERVICIO OBLIGATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 6.8.4. *Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable (N-2).*

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

2. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

Artículo 6.8.5. *Dotación de servicio de energía eléctrica (N-2).*

1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

2. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Artículo 6.8.6. *Dotación de servicio de calefacción y climatización (N-2).*

1. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

2. El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación y se ajustará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y demás normativa aplicable.

Artículo 6.8.7. *Dotación de servicio de agua caliente sanitaria (N-2).*

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Artículo 6.8.8. *Servicios higiénicos (N-2).*

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

2. Supletoriamente; cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización podrá justificar distintas dotaciones.

c) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Desarrollado artículo 6.8.8 por la Resolución de 26 de enero de 2017 del Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, por la que se aprueba la Instrucción 1/2017 relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad.

Desarrollado artículo 6.8.8 por la Resolución de 12 de mayo de 2011 de la Coordinadora General de Urbanismo, por la que se hace pública la Instrucción 3/2011 relativa a los criterios aplicables para la exigencia de servicios higiénicos en locales.

Artículo 6.8.9. *Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos (N-2).*

1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.

2. Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones contenidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y las que se establezcan sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.

3. En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, el Ayuntamiento se instalará un sistema de refrigeración del local.

4. La dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos en los edificios servidos por sistemas de recogida y tratamiento centralizado de basuras cumplirá las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.

Artículo 6.8.10. *Dotación de servicio de saneamiento (N-2).*

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

2. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

3. Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas en la correspondiente Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y reglamentación supramunicipal aplicable.

4. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

5. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

6. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

SECCIÓN 2.ª OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS

Artículo 6.8.11. *Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos (N-2).*

1. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de

los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el artículo 6.10.8.

2. Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servidos son las establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y en la normativa supramunicipal correspondiente.

Artículo 6.8.12. *Dotación de servicio de comunicaciones (N-2).*

1. Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica. Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de telecomunicaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable.

2. Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:

a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda.

b) Instalación receptora de televisión, radio y telefonía.

c) Servicio de recepción de correspondencia.

3. Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

4. Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública. En cualquier caso, estas instalaciones en edificios sometidos a algún nivel de protección requerirán informe favorable de la CIPHAN.

Artículo 6.8.13. *Dotación de servicio de aparatos elevadores (N-2).*

1. Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a ochocientos ochenta (880) centímetros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones.

2. De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.

3. La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa no cubrirá la necesidad de disponer de ascensor, salvo en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto mediante escaleras mecánicas o soluciones similares.

4. La diferencia de cota entre la parada en planta baja de, al menos, uno de los ascensores y la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación en el eje de uno de los accesos del edificio no podrá ser superior a ciento cincuenta (150) centímetros, en la totalidad del recorrido o en alguno de sus tramos, salvo en edificios existentes en los que justificadamente podrá superarse dicha cota.

5. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. En el caso de que el número de estas plantas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

7. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.

SECCIÓN 3.ª DOTACION DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

Artículo 6.8.14. *Dotación de servicio de aparcamiento (N-2).*

1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

2. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad.

3. Su régimen se regula en el Capítulo 7.5. Uso de garaje-aparcamiento.

CAPÍTULO 6.9

Condiciones de acceso y seguridad en los edificios

Artículo 6.9.1. *Definición (N-1).*

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Artículo 6.9.2. *Ámbito de aplicación (N-2).*

Las condiciones que se señalan en el presente Capítulo son de aplicación, con las excepciones contempladas en las presentes Normas, a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Artículo 6.9.3. *Accesos a las edificaciones (N-2).*

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2.Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, así como con las demás disposiciones municipales o supramunicipales vigentes sobre esta materia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

Artículo 6.9.4. *Señalización en los edificios (N-2).*

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de movilidad reducida, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 6.9.5. *Puerta de acceso (N-2).*

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 6.9.6. *Circulación interior (N-2).*

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 6.9.7. *Escaleras (N-2).*

1. Las escaleras cumplirán las condiciones siguientes:

a) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

En edificios de uso residencial, las escaleras se regulan directamente por las condiciones específicas establecidas al efecto para dicho uso.

b) El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de éste será uniforme. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula 2t+h=64. La altura de tabica (t) será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella (h) mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las escaleras que aun no constituyendo camino de evacuación intercomuniquen dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.

c) Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.

d) No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, debiendo atenerse como mínimo a lo dispuesto por la Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid en lo referente a ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado.

e) En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a diez (10) metros, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

i) Las escaleras constituirán sector de incendio, para el caso de que la altura de evacuación sea superior a seis metros y medio (6,5) realizado de acuerdo con lo que a tal efecto dispone la Ordenanza de Prevención de Incendios.

ii) La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.

iii) El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

f) 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.

2. Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

3. Las escaleras de emergencia reunirán las condiciones que a tales efectos determina la Ordenanza de Prevención de Incendios.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.9.8. *Condiciones de diseño del entorno de los edificios. Accesibilidad a las edificaciones (N-2).*

1. Todos los edificios de nueva edificación, reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina la Ordenanza de Prevención de Incendios, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes a tales efectos.

2. Las rampas de acceso a los garajes-aparcamientos, podrán servir de acceso a los vehículos de extinción de incendios, siempre que el tramo considerado a estos efectos no tenga una pendiente superior al diez por ciento (10%).

Artículo 6.9.9 *Otras condiciones de prevención de incendios (N-2).*

1. Los edificios y las actividades deberán cumplir las condiciones que señalan las normativas supramunicipal y municipal vigentes en materia de prevención de incendios.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

Artículo 6.9.10. *Instalación de pararrayos (N-2).*

1. Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Su altura total es superior a cuarenta y tres (43) metros.

b) El número de plantas sobre rasante es superior a doce (12).

c) En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.

d) Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, es superior a veintisiete (27) unidades.

2. Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios competentes, no sea conveniente su instalación.

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAÍDAS

Artículo 6.9.11. *Prevención de caídas (N-2).*

1. Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

2. Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalizará adecuadamente.

4. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

5. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

6. El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

CAPÍTULO 6.10

Condiciones estéticas

Artículo 6.10.1. *Definición (N-1).*

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 6.10.2. *Aplicación (N-2).*

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas además de en las presentes condiciones generales, en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

En cualquier caso, la aplicación de las condiciones reguladas en el presente Capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección requerirán informe favorable de la CIPHAN.

Artículo 6.10.3. *Salvaguarda de la estética urbana (N-2).*

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente Plan General.

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

Artículo 6.10.4. *Protección de los ambientes urbanos (N-2).*

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

Artículo 6.10.5. Fachadas exteriores (N-2).

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

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Artículo 6.10.6. *Modificación de fachadas (N-2).*

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 6.10.7. *Soportales (N-2).*

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

Artículo 6.10.8. *Instalaciones en la fachada (N-2).*

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones reguladas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

4. Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la Normativa sectorial aplicable, cuando discurran por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

Artículo 6.10.9. *Marquesinas (N-2*).

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución

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

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 6.10.10. *Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos (N-2).*

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 6.10.11. *Toldos (N-2).*

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 6.10.9, apartado 2.

2. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco (35) centímetros.

Artículo 6.10.12. *Muestras (N-2).*

1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

b) Las muestras colocadas en plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada uno, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En edificio exclusivo de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga dicha fachada, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o

descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

d) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente. •

e) Los anuncios luminosos en coronación de edificios cumplirán las condiciones que fija la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior.

f) La publicidad en paredes medianeras cumplirá con las determinaciones que fija la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior a tal efecto.

Artículo 6.10.13. *Banderines (N-2).*

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el artículo 6.6.19. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 6.10.9.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Artículo 6.10.14. *Publicidad en carreteras (N-2).*

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no programado.

2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Artículo 6.10.15. *Otros elementos de publicidad exterior (N-2).*

1. Cumplirán las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior.

2. El Ayuntamiento en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan General, adaptará la Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior a las presentes Normas, y en particular al régimen normativo instituido para edificios sometidos a protección individualizada o incluidos en conjuntos histórico-artísticos. En tanto no se produzca dicha adaptación cualquier licencia de publicidad exterior en edificios sometidos a cualquier tipo de protección deberá ser informada por la CIPHAN, regulada en el Capítulo 4.11.

Artículo 6.10.16. *Medianeras (N-2).*

1. Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 6.10.17. *Cerramientos (N-2).*

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

c) Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 6.10.18. *Protección del arbolado (N-2).*

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.

4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En su caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. Las condiciones de diseño y mantenimiento de la clase zonas verdes se regulan por las Ordenanzas Municipales específicas, por las condiciones de implantación de nuevas zonas verdes y de protección de los elementos existentes. En todo caso se estará a lo determinado en el Título IV de estas Normas, y en el libro 4 de la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente.

Artículo 6.10.19. *Consideración del entorno (N-2).*

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

2. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

3. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Artículo 6.10.20. *Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (N-2).*

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado o Específico, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para plantas bajo rasante.

2. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

3. No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

Desarrollado artículo 6.10.20 por la Resolución de 7 de noviembre de 2013 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 4/2013 relativa a los criterios de actuación en Sede Administrativa para la Tramitación de Licencias Urbanísticas de terrazas en suelo privado.

Artículo 6.10.21. *Tratamiento de espacios libres (N-2).*

1. En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres.

2. El Ayuntamiento desarrollará en el plazo de un año una Ordenanza Reguladora para la utilización de los espacios libres privados.

TÍTULO VII
Régimen de los usos

CAPÍTULO 7.1
Determinaciones generales

Artículo 7.1.1. *Objeto (N-1).*

1. El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

2. El régimen de los usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

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

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen, Áreas de Planeamiento Remitido, se contienen en los planeamientos incorporados, Áreas de Planeamiento Incorporado, o en los específicos que se resuelven integradamente en el Plan General, Áreas de Planeamiento Específico, en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en éstos.

b) En el suelo urbanizable programado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

c) En el suelo urbanizable no programado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes programas de desarrollo de actuaciones urbanísticas ulteriores.

d) En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Artículo 7.1.2. *Aplicación (N-2).*

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación: a las áreas reguladas por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, a las áreas de planeamiento incorporado y de desarrollo del Plan General pudiendo contener estas últimas determinaciones que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 8/1993 de la Comunidad Autónoma de Madrid, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

3. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

4. En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en particular las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.

Artículo 7.1.3. *Actividades permisibles (N-2).*

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

Artículo 7.1.4. *Diferentes usos en un mismo edificio (N-2).*

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Las clases de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

CAPÍTULO 7.2

Clasificación de los usos

SECCIÓN 1.ª SISTEMA DE CLASIFICACIONES

Artículo 7.2.1. *Clasificación (N-1).*

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

a) Naturaleza.

b) Régimen de interrelación.

c) Consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo.

d) Grado de pormenorización.

e) Incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo.

Artículo 7.2.2. *Clasificación de los usos según su naturaleza (N-1).*

1. Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:

a) Uso residencial

b) Uso industrial

c) Uso de garaje-aparcamiento

d) Uso de servicios terciarios

e) Uso dotacional

2. Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en el número precedente queda sujeto a las condiciones particulares que para las mismas se establecen en los Capítulos 7.3 y sucesivos, del presente Título.

3. El uso dotacional se desglosa en uso dotacional de servicios colectivos, uso dotacional de servicios infraestructurales, uso dotacional para la vía pública y uso dotacional para el transporte.

Artículo 7.2.3. *Clasificación de los usos según su régimen de interrelación (N-2).*

1. Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:

a) Usos cualificados.

b) Usos compatibles.

c) Usos autorizables.

d) Usos provisionales.

e) Usos prohibidos.

2. Definición:

a) Usos cualificados: Son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de Ordenación.

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

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

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

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

ii) Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.

iii) Usos alternativos: Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado.

c) Usos autorizables: Son usos que el Plan General prevé su posible implantación a través de un Plan Especial que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación. Dicho Plan incorporará los estudios sectoriales pertinentes adecuados a las características concretas del uso pretendido. El Plan Especial podrá extender su ámbito, a la totalidad del sector de actividad correspondiente, o a áreas de influencia de la actuación propuesta cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.

El Plan Especial deberá evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

El Plan Especial en el supuesto de que el uso autorizable se encuadre en los contemplados en la Ordenanza de Calificación Ambiental incorporará la calificación derivada de la aplicación de dicha ordenanza.

Desde el Plan General, se fijan condiciones básicas en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos, que deberán ser respetadas en los respectivos Planes Especiales. Asimismo, los planeamientos de desarrollo deberán prever, justificadamente, condiciones básicas, cuantitativas y cualitativas encuadradas en los preceptos antes enunciados, y que, análogamente, deberán ser respetadas en los correspondientes Planes Especiales.

La condición de uso autorizable sólo es aplicable a los supuestos de nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de su superficie. Por ello, los usos existentes que se corresponden con los admitidos como autorizables

en una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento aplicable, en situaciones coincidentes con las que presentan, pasarán a admitirse como compatibles con el carácter de complementarios o alternativos según ocupen, en la actualidad, parte o la totalidad del edificio.

Dentro de los usos autorizables se diferencian, por el régimen especial al que se someten, los denominados usos autorizables especiales, a implantar exclusivamente en parcelas calificadas como uso dotacional por el Plan General, y cuyas condiciones específicas se regulan en la Sección Segunda de este Capítulo.

d) Usos provisionales: de conformidad con el artículo 136.1 del TRIS se podrán autorizar usos y obras, con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

e) Usos prohibidos: son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el capítulo 2.3.

Desarrollado artículo 7.2.3 por la Resolución de 23 de febrero de 2015 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 1/2015 relativa a las reglas de tramitación de los Planes Especiales de Control Urbanístico-Ambiental de Usos.

Artículo 7.2.4. *Clasificación de los usos según su consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo (N-1).*

A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se distinguen:

a) Uso cualificado característico: Es aquel que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.

b) Uso cualificado no característico: Es aquel para el que el Plan General destina expresamente una determinada zona del suelo urbano o urbanizable; prevé una intensidad de implantación inferior a la del uso característico del área de reparto en la que la misma se incluye, y asigna un valor relativo, o coeficiente de ponderación, inferior o superior a la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, en función de las características de ésta y del municipio.

c) Uso no cualificado: Constituidos por el sistema de usos compatibles, autorizables, provisionales o prohibidos. No intervienen en el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

Artículo 7.2.5. *Clasificación de los usos según su grado de pormenorización (N-2).*

1. Los usos clasificados según su naturaleza se pormenorizan en función de la creciente acotación de su expresión funcional en:

a) Clases.

b) Categorías.

c) Tipos.

Artículo 7.2.6. *Clasificación de los diferentes usos según su incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo (N-2).*

1. En caso de la existencia simultánea de diversos usos en un edificio se dividen en:

a) Uso principal: Es aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio.

El uso de garaje-aparcamiento implantado en el edificio en función del régimen de compatibilidades aplicable no se tendrá en cuenta en dicho cómputo.

b) Usos secundarios: Son aquellos que no reúnen la condición anterior.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPATIBLES Y AUTORIZABLES

Artículo 7.2.7. *Definición (N-2).*

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

2. Sobre estas condiciones generales operan asimismo las condiciones que en su caso se regulan en las condiciones particulares de los usos contempladas en este Título.

Artículo 7.2.8. *Condiciones generales (N-1).*

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

No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal u ordenanza particular de los planeamientos específicos o de desarrollo, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. En el supuesto de un uso autorizable, éste se someterá en cualquier caso a las condiciones que se deriven del Plan Especial correspondiente al que preceptivamente ha de someterse para su admisión. Por ello, en ambos casos dichos usos quedan excluidos de los límites anteriormente expresados.

2. De los distintos usos compatibles

a) Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste.

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

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

i) En las Normas Zonales o en los ámbitos sometidos a Ordenanzas Particulares de las Áreas de Planeamiento específico o de desarrollo del Plan General, en las que las condiciones de la edificación se regulen por parámetros formales, y las situaciones establecidas para la implantación de los usos complementarios permitan su ubicación en planta baja y primera, supongan la superación del porcentaje señalado, se permitirá agotar la edificabilidad en ambas plantas con destino a dichos usos.

ii) La situación de los usos complementarios se determina en las Normas Zonales u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico, y se fijará en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, considerándose como preferentes las localizaciones en planta baja, primera e inferior a la baja. En cualquier caso, cuando la implantación o cambio de uso o actividad vaya asociada a obras de nueva edificación o reestructuración general, o a obras en las que por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, su acceso se resolverá con independencia del resto de los usos de distinta naturaleza ubicados en el edificio.

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

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

3. Uso autorizable: Su situación se determina en la Norma Zonal u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico. En las Áreas de Planeamiento Remitido y planeamientos de desarrollo, sus ordenanzas particulares determinarán su situación, teniendo en cuenta en el primero de los casos las condiciones que en su caso figuren en su correspondiente ficha.

Para la implantación de este uso será preceptiva la previa aprobación del Plan Especial correspondiente.

a) Los usos autorizables especiales se regulan por las condiciones específicas que, en función del uso cualificado de la parcela dotacional en que se pretendan implantar, se articulan en el Capítulo 7.7 y siguientes.

Dichas condiciones específicas se enmarcan a su vez en las generales siguientes:

i) Se admiten exclusivamente en las parcelas calificadas por el Plan General como usos dotacionales, tanto públicos como privados en las condiciones reguladas para ellos.

La implantación de estos usos no permitirá su segregación de la parcela dotacional. Para ello, en las licencias correspondientes se impondrán condiciones explícitas que lo garanticen, debiendo inscribirse a tal efecto en el Registro de la Propiedad.

ii) No se desvirtuará ni se interferirá el correcto funcionamiento y seguridad de la actividad dotacional.

iii) Por el carácter excepcional de este uso, previamente a la concesión de la preceptiva licencia deberá aprobarse el correspondiente Plan Especial.

iv) En todo caso, la suma de las superficies edificadas del conjunto de los usos autorizables especiales no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie edificada, del uso dotacional calificado por el Plan General. La superficie de garaje-aparcamiento de tal carácter no se incluye en dicho cómputo.

CAPÍTULO 7.3
Uso residencial

Artículo 7.3.1. *Definición y clases (N-1).*

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Clase vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.

ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el artículo 307.4 de la Ley del Suelo.

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento especifico o de desarrollo.

- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

- Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen, articularán, en su caso, condiciones adicionales.

b) Clase residencia comunitaria: La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.

3. Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos:

a) Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

b) Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

Artículo 7.3.2. *Aplicación (N-2).*

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

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

En materia de protección pública de vivienda se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1997 de 8 de enero de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, y en particular a su disposición adicional única.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Artículo 7.3.3. *Vivienda exterior (N-2).*

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

1. Higiénicas: Ocupar una fachada en una longitud superior a tres (3) metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer, salvo en los supuestos contemplados en el APECH que se regulan por sus condiciones específicas, a:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio privado del ámbito de la parcela, situado sobre el plano horizontal, trazado en la cota de nivel del suelo de la pieza considerada:

i) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos, o pareada. Se incluye en este supuesto la configuración de un espacio libre interior regulado por el artículo 8.5.12.

ii) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar.

iii) En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:

- Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.

- No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:

- La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados.

- En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.

- La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma.

- Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado será superior a la altura de coronación de este último.

- No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, estableciéndose un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general.

- Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

2. De seguridad: Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que, en materia de prevención de incendios, determine la normativa sectorial o aplicable.

Artículo 7.3.4. *Programa de vivienda (N-2).*

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con, estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:

a) La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación.

b) Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

c)Tendedero: Dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa.

En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público, su superficie será igual o superior a tres (3) metros cuadrados, de la que, los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva. Esta exención en el cómputo de edificabilidad podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando además se realice la preinstalación de aire acondicionado para la vivienda.

No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.

d) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.

No computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

i) Que estén situados en plantas bajo rasante o bajo cubierta.

ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.

iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.

v) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x n.º de trasteros admisibles.

vi) 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 a tenor de lo dispuesto en el artículo 307.4 de la Ley del Suelo.

vii) Las condiciones de protección contra incendios se atendrán a lo dispuesto a tal efecto en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

e) Zonas comunitarias: Únicamente para la clase de vivienda en su categoría de colectiva. Se entiende como zonas comunitarias aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá, como condición explicita, 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.

A efectos de edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- En promociones de uso residencial de más de treinta (30) viviendas o mil quinientos (1.500) metros cuadrados edificados, no computarán a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad. Su superficie será inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, cumpliéndose las condiciones i) y ii) señaladas para trasteros, admitiéndose además en situación de planta baja.

Estos locales cumplirán las condiciones impuestas por la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Artículo 7.3.5. *Altura libre de piso (N-2).*

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 7.3.6. *Dimensiones de los huecos de paso (N-2).*

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres (203) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 7.3.7. *Accesos comunes a las viviendas (N-2).*

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ciento treinta (130) centímetros de ancho. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos entre rellanos con desarrollo mayor de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3), tendrán una huella (h) con anchura mínima de doscientos setenta (270) milímetros y una tabica (t) de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros, ajustándose a la proporción de 2t+h=64.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas y uno más por cada quince (15) o fracción.

5. Serán de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, así como la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Artículo 7.3.8. *Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial (N-2).*

1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.

a) 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) 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.

2. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc. podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

3. Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en

este artículo, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 7.3.9. *Condiciones de los despachos profesionales domésticos (N-2).*

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.

2. La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este Capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

3. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

4. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en el Capítulo 7.2.

Artículo 7.3.10. *Condiciones de los talleres domésticos (N-2).*

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes del Plan General, establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.

2. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda.

3. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en el Capítulo 7.2.

Salvo otras condiciones establecidas por las Normas Zonales u Ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico o de desarrollo del Plan General, su situación será en planta baja o inferiores a la baja.

SECCIÓN 2.ª RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 7.3.11. *Condiciones de aplicación (N-1).*

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

Desarrollado artículo 7.3.11 por la Resolución de 20 de octubre de 2014 de la Coordinadora General de la Oficina de Planificación Urbana y del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 2/2014 que determina cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria.

CAPÍTULO 7.4

Condiciones particulares del uso industrial

Artículo 7.4.1. *Definición y clases (N-1).*

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

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

a) Industria en general: Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:

i) Industria artesanal: Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

ii) Taller de automoción: Aquel destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

iii) Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial relacionadas en el Anexo de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico vigente, ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el Uso Residencial.

b) Almacenaje: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

c) Servicios empresariales: Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

2. Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, se englobarán en los siguientes tipos:

a) Tipo I S 5_ 350 m^2

b) Tipo II S > 350 m^2

Siendo S la superficie edificada de los locales conforme a lo establecido en el artículo 7.4.4.

Artículo 7.4.2. *Aplicación (N-1).*

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto

para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen. La Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano deberá establecer, a dichos efectos, los plazos para la adaptación de las industrias existentes.

SECCIÓN 1.ª. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 7.4.3. *Condiciones constructivas (N-2).*

1. En zonas de uso cualificado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

2. En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o supramunicipal.

Artículo 7.4.4. *Dimensiones de los locales (N-2).*

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados.

2. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o liquidas y, en edificios de uso exclusivo industrial, las ocupadas por instalaciones al servido del edificio en cualquier situación. En el caso de dotaciones de garajes-aparcamientos al servido del edificio en plantas de pisos o en edificios de uso exclusivo, la exención del cómputo se somete a las condiciones establecidas para usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.

Artículo 7.4.5. *Circulación interior (N-2).*

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones establecidas en la Ordenanza de Prevención de Incendios u otras regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

CAPÍTULO 7.5

Uso de garaje-aparcamiento

Artículo 7.5.1. *Definición y clases (N-1).*

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Aparcamiento público (P): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b) Aparcamiento privado (p): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

c) Aparcamiento mixto (p+P): Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

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

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

Artículo 7.5.2. *Aplicación (N-2).*

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

Artículo 7.5.3. *Movilidad interna en los garajes-aparcamientos (N-2).*

Los garajes-aparcamientos podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

1. Convencional: Cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente. Sus condiciones particulares se regulan en las secciones 2a y según que su clase sea privado o público.

2. Mecánico: Donde los vehículos para acceder a la plaza requieren en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos. Las condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos se regulan en la sección 4.ª con independencia de su clase.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Artículo 7.5.4. *Definición (N-2).*

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.

2. El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

3. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

4. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

Desarrollado artículo 7.5.4 por la Resolución de 19 de enero de 2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 1/2012 relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.

Artículo 7.5.5. *Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos (N-2).*

1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.

2. Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios figuran en el artículo 7.5.35.

Artículo 7.5.6. *Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento (N-2).*

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

Artículo 7.5.7. *Cómputo de la dotación global (N-2).*

1. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

2. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

Artículo 7.5.8. *Criterios de excepcionalidad (N-2).*

1. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, y otras similares.

2. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

3. El Ayuntamiento para usos no residenciales, a tenor de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación podrá exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a las establecidas en las presentes Normas.

Desarrollado artículo 7.5.8 por la Resolución de 19 de enero de 2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 1/2012 relativa a la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PRIVADOS

Artículo 7.5.9. *Soluciones de implantación (N-2).*

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios no edificados:

Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

2. En espacios edificados:

a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.

b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.

c) En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.

d) En las azoteas de los edificios, de usos exclusivos no residenciales.

En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que dé frente la parcela.

3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

4. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece el artículo 136 de la Ley del Suelo, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 7.5.10. *Plaza de aparcamiento (N-2).*

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

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

a) Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.

b) Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatrocientos (400) centímetros y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud, respectivamente, por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.

c) Para vehículos automóviles grandes: Cinco (5) metros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.

d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

e) Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

f) Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

2. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

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

3. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

4. En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:

a) En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.

b) La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.

c) Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.

d) La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.

e) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

5. Los aparcamientos dispondrán:

a) Para vehículos automóviles grandes, un mínimo del quince por ciento (15%) de sus plazas, admitiéndose para vehículos automóviles pequeños hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas.

b) La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regula por las prescripciones al efecto contenidas por la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Artículo 7.5.11. *Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos (N-2).*

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

a) Vial de sentido único, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

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

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

a) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.

i) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.

ii) Cuando la longitud total del acceso sea superior a veinticinco (25) metros o los tramos de rampa superen los quince (15) metros, se dispondrá de semáforos en los extremos de aquél.

b) En los garajes de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos distintos, siempre que las puertas que den al mismo sean de la resistencia al fuego obligada por normativa aplicable y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros; en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, habrá de ser superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel o separación física entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

d) Los garajes-aparcamientos de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

3. El Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos competentes, denegar la licencia municipal correspondiente cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad o en vías de Intensidad Media Diaria (IMD) superior a ochenta mil (80.000) vehículos.

b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico o para llegar al mismo sea necesario atravesar aceras públicas considerables como áreas estanciales.

c) En las situaciones señaladas en el artículo 7.14.10.

4. Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve. En edificios catalogados la anchura mínima podrá reducirse previa justificación.

b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el mayor de los gálibos a los que sirve. En edificios catalogados la altura mínima podrá reducirse previa justificación.

c) En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de cuatro (4) metros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un nueve por ciento (9%).

d) La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.

e) Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

f) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

5. Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.

b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.

c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

6. La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

7. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

8. Las rampas y accesos a garajes-aparcamientos o de intercomunicación entre distintas plantas que discurran a través de patios o espacios libres, deberán ir dotados, en su caso, de los elementos ligeros de insonorización adecuada para el cumplimiento de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano. Su altura máxima será inferior o igual a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 7.5.12. *Accesos de peatones a los aparcamientos (N-2).*

1. El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas por la Ordenanza de Prevención de Incendios.

2. Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de sesenta (60) centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

3. El garaje-aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 7.5.13. *Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos privados (N-2).*

1. Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2. A efectos de diseño, se recomiendan los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

a	**A**
$0 \leq a \leq 30$	3
30 < 70	3,50
70 < 80	4
80 < cic. 90	4,75

a: ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de tres (3) metros.

4. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

5. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de tres (3) metros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

6. En garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

Artículo 7.5.14. *Altura libre en garajes privados (N-2).*

1. La altura libre de piso no será inferior a doscientos quince (215) centímetros.

2. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.

3. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos cinco (205) centímetros.

4. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de dos (2) metros, admitiéndose la reducción puntual de esta altura en zonas que no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

Artículo 7.5.15. *Ventilación (N-2).*

1. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.

2. Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante en los términos regulados en las presentes Normas. En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo.

3. La ventilación natural se efectuará mediante:

a) Huecos permanentemente abiertos que discurran hasta la cubierta del edificio con una sección mínima total de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose un hueco, al menos, en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local.

b) Garajes de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados y en aquellos que se sitúen en edificio exclusivo, sin límite de superficie, la ventilación podrá efectuarse mediante huecos de fachada permanentemente abiertos al exterior cuya superficie será la indicada en el apartado anterior, debiendo tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

i) Los huecos distarán tres (3) metros, como mínimo, de otros huecos de fachada.

ii) Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a veinticinco (25) metros cuadrados. En este supuesto no cabrá el cubrimiento del patio.

En todos los casos deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

4. En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) El sistema garantizará un caudal de extracción de siete (7) renovaciones por hora.

b) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.

c) La instalación de ventilación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono que cumplirá las condiciones que determine la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

d) La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a doce (12) metros de una rejilla de aspiración; no obstante podrán admitirse otras soluciones técnicas que garanticen el cumplimiento de esta condición.

e) El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.

f) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso que cumpla las condiciones que determine la Ordenanza municipal correspondiente.

g) Si la chimenea desemboca en zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:

i) El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable.

ii) La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.

iii) El Ayuntamiento podrá admitir una reducción de la altura de la chimenea con un aumento del radio de protección, si se garantiza que los niveles de inmisión en el exterior de la zona de protección no superan los valores señalados por la normativa aplicable.

5. La ventilación regulada en el presente artículo se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica.

Artículo 7.5.16. *Saneamiento (N-2).*

1. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido.

2. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Artículo 7.5.17. *Iluminación en garajes privados (N-2).*

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

Artículo 7.5.18. *Seguridad contra incendios (N-2).*

Los garajes cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

Artículo 7.5.19 *Condiciones especiales (N-2).*

1. Los aparcamientos de capacidad superior a seis mil (6.000) metros cuadrados serán sometidos, previamente a la concesión de licencia, a informe de los servicios municipales competentes, y aquellos que superen los doce mil (12.000) metros cuadrados deberán someterse al Plan Especial correspondiente regulado en el Título V. En ambos supuestos, el Ayuntamiento, a la vista de informe justificativo de los servicios municipales competentes, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.

2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 7.5.20. *Soluciones para su implantación (N-2).*

1. Los aparcamientos públicos podrán implantarse:

a) En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General y en los intercambiadores propuestos en el Plano de Estructura de Sistema de Transportes (ST).

b) En las parcelas calificadas como servicios de transporte.

c) En los emplazamientos que determine el Plan Especial de Aparcamientos.

En tanto no se redacte dicho Plan Especial, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de aparcamientos públicos, de iniciativa privada o pública no municipal, previa redacción de un Plan Especial específico, que sea informado favorablemente por los servicios municipales competentes. En cualquier caso dicho Plan Especial justificará la conveniencia del aparcamiento en razón del déficit y/o demanda de plazas de estacionamiento existente en el área y de la compatibilidad de su impacto en el tráfico de la misma.

2. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes, justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:

a) Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos privados.

En función de las características concretas de la actuación podrán tener condiciones específicas distintas a las reguladas en esta Sección, previo informe justificativo de los servicios municipales competentes.

3. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

4. En cualquier caso los aparcamientos públicos de iniciativa no municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes.

5. Podrá autorizarse con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece el artículo 136 de la Ley del Suelo, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 7.5.21. Plaza de aparcamiento público (N-2).

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los garajes-aparcamientos privados, artículo 7.5.10, a excepción de las plazas para vehículos automóviles pequeños y medios que dispondrán de una anchura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

Artículo 7.5.22. *Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos públicos (N-2).*

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo 7.5.11 con las siguientes excepciones:

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos públicos podrán resolverse mediante:

a) Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

b) Vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, trescientos veinticinco (325) centímetros por sentido, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros, trescientos setenta y cinco (375) centímetros por sentido.

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

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

a) Cuando su superficie útil sea inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforos en sus extremos.

b) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil quinientos (1.500) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

Artículo 7.5.23. *Accesos de peatones a los aparcamientos públicos (N-2).*

1. Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

2. Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse de acceso peatonal contiguo a acceso de vehículos, siempre que el primero disponga de una anchura mínima de noventa (90) centímetros, esté diferenciado mediante pavimento a diferente nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

Artículo 7.5.24. *Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos públicos (N-2).*

1. Los espacios interiores de circulación en los aparcamientos públicos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2. A efectos de diseño, se adoptarán los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman el eje longitudinal de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

a	**A**
O 5.cic< 70	3,50
70<$3c 80	4,50
80 <a< 90	5,00

a: ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientos cincuenta (550) centímetros.

4. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

Artículo 7.5.25. *Altura libre en garajes públicos (N-2).*

1. La altura libre de piso será de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de 210 en las restantes.

2. La altura libre podrá reducirse puntualmente por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

3. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y doscientos diez (210) en las restantes.

4. En zonas de circulación de peatones el gálibo mínimo no será inferior, en ningún caso, a doscientos diez (210) centímetros.

Artículo 7.5.26. *Otras condiciones de diseño (N-2).*

Los aparcamientos públicos cumplirán además con las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos públicos y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

2. La ventilación, se regulará por lo establecido para los garajes privados en el artículo 7.5.15.

3. El saneamiento se regulará por lo establecido para los aparcamientos privados en el artículo 7.5.16.

4. Los aparcamientos públicos dispondrán de sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.

5. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos de uso público la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y el almacenamiento temporal de mercancías no perecederas, tóxicas ni peligrosas, en las condiciones exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

6. Los aparcamientos públicos que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que la cubierta pueda soportar una capa de tierra de ciento treinta (130) centímetros de espesor y una densidad de 1,75 Kg/dm^3, salvo aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

7. En los aparcamientos públicos en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

8. Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS MECÁNICOS

Artículo 7.5.27. *Definición (N-1).*

Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.

Artículo 7.5.28. *Implantación de los aparcamientos mecánicos (N-2).*

1. Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas Normas como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.

2. La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

Artículo 7.5.29. *Clasificación de los aparcamientos mecánicos (N-2).*

1. Los aparcamientos mecánicos regulados en esta Sección se clasifican en:

a) Clase I: Aparcamientos exclusivamente mecánicos Son aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.

b) Clase II: Aparcamientos parcialmente mecánicos Son aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

c) Clase III: Aparcamientos mecánicos mixtos Son aquellos en los que coexisten varias soluciones de aparcamiento (clase I, clase II, convencionales).

Artículo 7.5.30. *Condiciones de los aparcamientos clase I (N-2).*

1. Accesos y salidas de vehículos.

a) El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.

b) El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

2. Accesos y salidas de peatones.

Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.

3. Ventilación.

a) Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.

b) Los criterios de diseño de las instalaciones de ventilación serán los señalados en el artículo 7.5.15 de estas Normas.

4. Transmisión de ruidos y vibraciones.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

5. Saneamiento.

Los aparcamientos mecánicos clase I cumplirán las condiciones fijadas en estas Normas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.

6. Condiciones de seguridad

a) Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la ordenanza municipal específica.

b) Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos clase I las siguientes:

i) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.

- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.

- Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.

- Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.

ii) Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.

iii) Se señalizarán claramente las zonas no accesibles al público.

iv) El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

Artículo 7.5.31. *Condiciones de los aparcamientos clase II (N-2).*

1. Condiciones generales.

Los aparcamientos mecánicos clase II cumplirán las condiciones fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

2. Iluminación.

Los aparcamientos dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de ochenta (80) lux en zonas de circulación y ciento veinte (120) lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

3. Transmisión de ruidos y vibraciones.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

4. Condiciones de seguridad de los sistemas.

a) Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables.

b) Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos clase II las siguientes:

i) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.

- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.

- Dispondrán de dispositivo de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.

- Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.

- Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.

ii) Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Artículo 7.5.32. *Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos (N-2).*

Estos aparcamientos cumplirán las condiciones que les sean aplicables en función de la solución de aparcamiento o almacenamiento de vehículos prevista en cada zona de los mismos.

SECCIÓN 5.ª CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 7.5.33. *Aparcamientos especiales (N-2).*

Son aparcamientos especiales los destinados predominantemente a vehículos de dos ruedas, vehículos industriales y autobuses. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las determinadas en el artículo 7.5.10.

Los accesos y viales interiores de circulación se dimensionarán en función de las características y prestaciones de los vehículos usuarios del aparcamiento.

Serán de aplicación las condiciones de los garajes-aparcamientos.

SECCIÓN 6.ª RÉGIMEN GENERAL DE COMPATIBILIDAD
Y LOCALIZACIÓN DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 7.5.34. *Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de garaje-aparcamiento (N-2).*

1. En función de los usos cualificados, se establece el siguiente régimen de compatibilidad para el uso de garaje-aparcamiento, que, salvo determinación en contra de las condiciones específicas de los usos de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, complementa el régimen de compatibilidades establecido para los mismos.

a) En superficie en los espacios libres de las parcelas edificables: Cualquiera que sea el uso cualificado se admite como compatible el aparcamiento con carácter asociado o complementario.

b) En los edificios:

i) Compatibilidad con el uso cualificado residencial: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado o complementario en las situaciones de plantas inferiores a la baja y planta baja, y como uso autorizable

en edificio exclusivo; esta última situación no es aplicable en el casco antiguo. Queda prohibido el uso de garaje-aparcamiento en azoteas.

ii) Compatibilidad con el uso cualificado servicios terciarios: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo. En el casco antiguo no es admisible la compatibilidad de garaje-aparcamiento en situación de plantas de pisos, azoteas y edificios de uso exclusivo.

iii) Compatibilidad con los usos cualificado industrial y cualificado industrial en coexistencia con el terciario de oficinas: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

iv) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de servicios colectivos: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en las situaciones de plantas bajas e inferiores a la baja, y además en edificios exclusivos en dotaciones de servicios colectivos de nivel singular.

v) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de vía pública de titularidad municipal y zonas verdes: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en situación de planta bajo rasante enteramente subterránea. No obstante, cuando se desafecte del dominio público el subsuelo, se autoriza con carácter complementario. Todo ello sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

vi) Compatibilidad con los usos cualificados dotacional de infraestructuras y transportes: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

En cualquiera de los supuestos regulados en este apartado, la compatibilidad de garaje-aparcamiento en su clase público está condicionada al cumplimiento de las condiciones que para su implantación se regulan en las presentes Normas.

La implantación de garajes-aparcamientos como uso complementario o autorizable en régimen especial requerirá que en cualquier caso se resuelvan simultáneamente las dotaciones de aparcamiento y de carga y descarga mínimas exigidas como dotación al servicio de los usos de los edificios existentes, así como la justificación de que, en la parcela edificable, persisten condiciones suficientes que garanticen la resolución de la dotación de aparcamiento, que en función del uso cualificado de la parcela y su remanente de edificabilidad disponible fuera exigible.

En parcelas edificadas no se admitirán segregaciones si no se justifica que el edificio existente tiene resueltas las dotaciones de aparcamiento al servicio del mismo, o que el resto de la parcela matriz soporte del edificio existente reúne condiciones suficientes para resolver dicha dotación en plantas bajo rasante.

2. Sobre el régimen de compatibilidad del uso de garaje-aparcamiento regulado en esta Sección no operan a los solos efectos de cómputo de superficie edificada, las limitaciones que al respecto se establecen en las Condiciones generales de los Usos Compatibles y Autorizables establecidas en la Sección Segunda del Capítulo 7.2 Clasificación de los Usos.

Artículo 7.5.35. *Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios - estándares (N-2).*

1. Las condiciones establecidas en este artículo podrían modificarse a través de un Plan Especial redactado al efecto o integradamente en el Plan Especial de Aparcamientos previsto en las presentes Normas Urbanísticas. Cualquiera de ellos podrá ser revisado periódicamente para acomodación de los estándares a la evolución en la movilidad global de la ciudad, bien para su conjunto o para sectores diferenciables de características homogéneas, sin que ello suponga modificación del Plan General.

2. Estándares.

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

a) Uso residencial

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

b) Uso industrial

i) Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

ii) En el ámbito exterior al Casco Antiguo los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento, en el interior del establecimiento o espacio libre de parcelas edificables, de al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie del local, calculada según criterios del artículo 7.4.4.

iii) Con independencia de los dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de producción o almacenaje supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un metro que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

c) Uso de servicios terciarios de hospedaje

i) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones o cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

ii) Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en el anterior apartado, todo local de hospedaje en las categorías de hoteles y hoteles/apartamento, en el ámbito exterior al Centro Histórico, dispondrán al menos de una (1) plaza para carga y descarga.

d) Uso de servicios terciarios de comercio

i) Se dispondrá una dotación mínima de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta.

ii) La dotación de aparcamientos para grandes superficies comerciales serán las establecidas por el Plan Especial correspondiente y, en su defecto, una (1) plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta no alimentaria y una (1) plaza cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta alimentaria.

iii) Si la superficie de venta dedicada a alimentación supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, dicha superficie tendrá una dotación cuatro veces superior a la establecida con carácter general. La dotación total de plazas será la suma de las correspondientes a superficie alimentaria y no alimentaria.

iv) Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en los anteriores apartados, todo comercio de más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta, situado en el ámbito exterior al Centro Histórico, dispondrá de plazas para carga y descarga en la proporción mínima de una (1) plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta.

e) Uso de servicios terciarios de oficinas

i) En el ámbito interior a la M-30, se dispondrá una dotación mínima de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

ii) En resto del municipio, se dispondrá una dotación mínima de 1,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

f) Uso de servicios terciarios recreativos

i) La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.

ii) En aquellos casos en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación anterior al menos en 1 plaza cada 25 personas de capacidad, para todo el municipio a excepción del ámbito del Casco Antiguo.

g) Uso dotacional de servicios colectivos en sus clases de equipamiento, deportivo y servicios públicos, a excepción de los mercados de distrito y centros comerciales de barrio

i) El uso dotacional de servidos colectivos regulados en esta sección, dispondrá en este ámbito una dotación mínima de 0,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada en el nivel básico y en el singular y privado de 1 plaza cada cien (100) metros cuadrados.

ii) El uso dotacional de servicios colectivos en sus clases de equipamiento y deportivo, deberá disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

h) Aparcamiento en dotaciones con elevada concentración de personas, equipamientos de salud y educativos

i) La dotación establecida en los anteriores apartados, será incrementada si así resultase de las siguientes condiciones:

- En las dotaciones en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación al menos en 1 plaza cada 25 personas de capacidad.

- Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel básico o al privado dedicado a enseñanza primaria o secundaria, que se dispongan en edificios exclusivos, contarán como mínimo con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y desembarque de 1 autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125, y de 5 plazas para visitantes.

Los equipamientos educativos de nivel singular o privado dedicado a enseñanza superior o universitaria incrementarán su dotación al menos en 5 plazas cada cien (100) metros cuadrados de superficie de aulas.

- El equipamiento de salud, en los niveles singular y privado, ampliarán su dotación al menos en 1 plaza cada 5 camas y 1 plaza cada 2 salas de consulta.

ii) Lo regulado en este apartado será de aplicación a todo el municipio a excepción del Casco Antiguo.

iii) Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel básico o singular deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

i) Uso dotacional de servicios colectivos en la clase de Administración Pública, zonas verdes, mercados de distrito y centros comerciales de barrio. Aparcamiento en los servicios de la Administración Pública

i) En el uso dotacional de servicios colectivos, en su clase de servicios de la Administración Pública, la dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario en su categoría de oficinas.

j) Aparcamiento en zonas verdes

i) En las zonas verdes singulares, la dotación de aparcamiento se determinará en el Proyecto de Urbanización o en el Plan Especial correspondiente, en función de la previsión de visitantes a dicha dotación.

ii) Las zonas verdes de nivel básico o singular deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

k) Aparcamiento en mercados de distrito y centros comerciales de barrio

i) Dispondrán al menos de 1 plaza cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta, con un mínimo de 50 plazas.

1) Uso dotacional para el transporte

i) La dotación de plazas de aparcamiento, en todas sus categorías, se determinará en función de las necesidades de cada actividad o, en su caso, según lo establecido en los Planes Especiales que se redacten para su desarrollo.

ii) El uso dotacional para el transporte en su clase de intercambiadores de transporte deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

CAPÍTULO 7.6

Condiciones particulares del uso de servicios terciarios

Artículo 7.6.1. *Definición y clases (N-1).*

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

2. Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

a) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

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

b) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

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

i) Pequeño comercio (Primera): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

ii) Mediano comercio (Segunda): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

iii) Grandes superficies comerciales (Tercera): Según definición establecida en el artículo 7.6.7 de las presentes Normas.

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

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

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

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso:

i) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la dase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

ii) Los despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado i) anterior.

d) Terciario recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

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

i) Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

iii) Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

e) Otros servicios terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

Las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los tipos siguientes en función del aforo permisible:

i)	Tipo I	Aforo < 50 personas
ii)	Tipo II	50 Aforo < 100 personas
iii)	Tipo III	100 5 Aforo < 300 personas
iv)	Tipo IV	300 5 Aforo < 700 personas
v)	Tipo V	700 5 Aforo < 1.500 personas
vi)	Tipo VI	Aforo k 1.500 personas

Artículo 7.6.2. *Aplicación (N-1).*

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES DE HOSPEDAJE

Artículo 7.6.3. *Condiciones particulares (N-2).*

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DEL COMERCIO

Artículo 7.6.4. *Superficie de venta (N-2).*

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visita-ble por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

Artículo 7.6.5. *Circulación interior (N-2).*

1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

2. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

3. En cualquier caso, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

Artículo 7.6.6. *Almacenaje de productos comerciales (N-2).*

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

Artículo 7.6.7. *Grandes superficies comerciales (Tercera) (N-2).*

1. El Plan General remite a un estudio temático posterior la resolución de la inserción en la ciudad de las grandes superficies comerciales. La propuesta, se articulará a través de un "Plan Especial Terciario para Grandes Superficies Comerciales" y su contenido resolverá entre otras las siguientes cuestiones:

a) Definición conceptual de las grandes superficies comerciales, teniendo en cuenta, entre otros, los factores relativos a:

i) Intensidad de la actividad.

ii) Modalidad de la explotación.

iii) Diversidad de los productos comercializados.

iv) Características de las distintas zonas en que la ciudad pueda ser diferenciada a efectos de diversificar la propia definición por parámetros acordes con las distintas situaciones.

b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial. En la superficie de venta no se incluirá la correspondiente a espacios edificados destinados a accesos comunes a los establecimientos diferenciados integrados en la gran superficie comercial.

c) Determinación de las dotaciones de aparcamientos al servicio de la actividad y de las zonas de carga y descarga. En su fijación se tendrán en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

d) Por su correlación con el resto de las actividades terciarias, el Plan Especial podrá incluir ampliaciones de las zonas sometidas a la regulación de los Ejes o Zonas Terciarias.

2. El Plan Especial Terciario para Grandes Superficies Comerciales deberá estar redactado, para ser sometido a su reglamentaria tramitación, dentro del primer bienio de vigencia del Plan General.

3. No obstante, con carácter transitorio, hasta tanto se apruebe el Plan Especial, se definen y determinan a continuación preceptos remitidos a éste, entendiendo que su resolución final en el mismo no supondrá modificación del Plan General.

a) Grandes Superficies Comerciales (Categoría Tercera): Cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

i) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta.

ii) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

iii) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la M-30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma.

iv) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del apartado anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones i) o ii) anteriores.

Con independencia de la anterior clasificación, de acuerdo con el artículo 2 apartado 3 de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, se establece la calificación de gran establecimiento. A tenor de lo dispuesto en dicho artículo, tendrán esta consideración, a efectos de las autorizaciones y de lo establecido en la normativa mercantil, los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor de cualquier dase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y según lo dispuesto en la Orden 3323/1996, de 16 de abril, de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid, por la que se regula el procedimiento para la solicitud de licencia de apertura de grandes establecimientos comerciales, no se admitirá a trámite solicitud de licencia municipal para gran establecimiento, en tanto no se haya concedido la Licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales (LAGEC) de competencia autonómica, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria de dicha Orden.

b) A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la definida en el artículo 7.6.4 apartado 1 de las presentes Normas hasta tanto sea aprobado el referido "Plan Especial Terciario para Grandes Superficies Comerciales" que podrá precisar dicho concepto, sin que ello suponga modificación del Plan General.

c) La dotación de plazas de aparcamiento y de superficie destinada a carga y descarga se regula en el capítulo correspondiente a dotaciones de aparcamientos y de carga y descarga al servicio de los edificios.

4. En tanto no se redacte el "Plan Especial Terciario para Grandes Superficies Comerciales", únicamente se podrán autorizar Grandes Superficies Comerciales en Áreas de Planeamiento Incorporado en las que el planeamiento asumido hubiera autorizado expresamente la existencia de aquéllas, así como en las Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado en las que se hayan previsto. De igual modo únicamente podrán autorizarse Grandes Superficies Comerciales en aquellas áreas de planeamiento de desarrollo en las que la definición de usos pormenorizados expresamente lo prevean.

5. Salvo determinaciones en contra de las Normas Zonales u Ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo del Plan General, la concesión de licencias de Grandes Superficies Comerciales que por su superficie no tengan la consideración de "Gran Establecimiento", se someterán al procedimiento de Plan Especial regulado en el Título V de las presentes Normas. El Plan Especial deberá analizar la incidencia de la actuación sobre la estructura comercial del sector.

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Artículo 7.6.8. *Dimensiones (N-2).*

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 7.6.9. *Circulación interior (N-2).*

1. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

2. Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES DE LOS TERCIARIOS RECREATIVOS Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 7.6.10. *Condiciones de aplicación (N-2).*

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Artículo 7.6.11. *Condiciones para el control urbanístico-ambiental (N-2).*

1. Para las actividades comprendidas en el uso Terciario-Recreativo, categorías i), y en el uso de otros Servicios Terciarios, tipos III, N, V y VI, en edificios con otros usos, se formulará Plan Especial según el procedimiento regulado en el Título V de estas Normas, del que se derivará la oportunidad de su implantación.

2. Asimismo, será preciso la formulación de Plan Especial según lo regulado en el Título V, para las actividades comprendidas en la clase de uso Terciario-Recreativo, categorías i), ii) y iii) y para las actividades comprendidas en la clase de uso de otros Servicios Terciarios, para los tipos IV, V y VI, en cualquier situación.

CAPÍTULO 7.7
Uso dotacional de servicios colectivos

Artículo 7.7.1. *Definición y clases (N-1).*

1. El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

a) Zonas verdes: Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

b) Deportivo: Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

d) Servicios públicos: Comprende las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a la población.

e) Servicios de la Administración Pública: Comprende las dotaciones destinadas a la instalación, la gestión y el desarrollo, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, por las Administraciones Públicas competentes por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.

Artículo 7.7.2. *Clasificación según su implantación territorial (N-1).*

1. El uso dotacional de servicios colectivos se estructura, en su caso, en función de criterios urbanísticos como ámbito de servido óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos locacionales y de accesibilidad, titularidad del suelo y carácter público o privado de la gestión, en los siguientes niveles:

a) Básico: Incluye las dotaciones de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional inferior al distrital y utilización cotidiana por la población residente. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización central respecto a la trama residencial circundante, así como una adecuada posición en relación a la red viaria local y distrital que garantice su accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público.

b) Singular: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional urbano o metropolitano y utilización ocasional por todos los ciudadanos. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización en emplazamientos estratégicos, así como una adecuada posición en relación a la red viaria urbana y metropolitana que garantice su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

c) Privado: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por los dotaciones básicas y singulares.

Desarrollado artículo 7.7.2.1 b) y c) por la Resolución de 20 de octubre de 2014 de la Coordinadora General de la Oficina de Planificación Urbana y del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 2/2014 que determina cómo debe considerarse urbanísticamente el uso de Residencia Universitaria.

Artículo 7.7.3. *Aplicación (N-1).*

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

Estas determinaciones aparecen grafiadas en el Plano de Ordenación, en las fichas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico (APE) y en las Áreas con Planeamiento Incorporado (API). En los planeamientos de desarrollo habrán de representarse en su documentación.

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

Artículo 7.7.4. *Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N-2).*

1. El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada nivel existe una compatibilidad de clases, que permite su cambio sujeto a las condiciones reguladas en los apartados siguientes.

2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:

a) En las parcelas calificadas de deportivo podrá disponerse como uso alternativo zona verde.

b) En las parcelas calificadas de equipamiento podrá disponerse como uso alternativo los de deportivo y zona verde.

c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como uso alternativo los de equipamiento, deportivo y zona verde.

d) En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública podrá disponerse como uso alternativo los de servicios públicos, equipamiento, deportivo y zona verde.

3. El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.

Artículo 7.7.5. *Condiciones específicas (N-2).*

1. Si las características necesarias para la edificación de dotación de servicios colectivos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En todo caso, en dotaciones de niveles básico y privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de nivel singular se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, respetándose las condiciones de edificabilidad.

2. En tipología de edificación en vivienda unifamiliar el Estudio de Detalle referido en el apartado anterior podrá variar las condiciones de separación a alineación oficial, pero no podrá alterar las condiciones de separación a linderos.

CAPÍTULO 7.8

Condiciones particulares del uso dotacional zona verde

Artículo 7.8.1. *Categorías (N-1).*

1. El uso dotacional de zonas verdes se desglosa en las siguientes categorías, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:

a) Zona verde de barrio: Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

b) Parque de distrito: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito distrital.

c) Parque urbano: Incluidos dentro del tejido urbano, presentan, respecto a los parques de distrito, una singularidad en relación a su carácter histórico o por los equipamientos que en ellos se enclavan, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.

d) Parque metropolitano: Áreas con un carácter predominantemente forestal, que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio, integrables en el medio natural, así como en relación con el conocimiento y disfrute del mismo dentro del marco metropolitano.

Artículo 7.8.2. *Ámbito y uso cualificado (N-1).*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Zona Verde Básica (VB) y Zona Verde Singular (VS).

2. El uso cualificado es el de Zona Verde.

Artículo 7.8.3. *Alcance de la calificación de zona verde (N-1).*

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de zonas verdes:

a) Nivel básico: Se incluyen dentro de este nivel las categorías zonas verdes de barrio y parques de distrito.

b) Nivel singular: Se incluyen dentro de este nivel las categorías parques urbanos y parques metropolitanos.

2. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.

3. Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las Ordenanzas Municipales específicas aplicables.

4. Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes.

Artículo 7.8.4. *Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2).*

1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

3. Usos compatibles

a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

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

i) No se permitirá como uso asociado equipamientos no pertenecientes a su mismo nivel.

ii) Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales de la zona.

iii) La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m^2/m^2 y con una altura total máxima de nueve (9) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.

4. Usos autorizables. En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje.

Artículo 7.8.5. *Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular (N-2).*

1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.

2. Usos compatibles

a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, equipamiento cultural y educativo preferentemente para actividades de investigación y de instrucción a la población sobre las características propias del parque, con las siguientes condiciones:

i) Su implantación requerirá informe de los organismos municipales competentes.

ii) La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m^2/m^2.

3. Usos autorizables

a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el artículo 7.11.6.

La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible para vehículos será de mil (1.000) metros cuadrados y la parcela máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados; la ocupación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la parcela y la edificabilidad será de 0,25 metro cuadrado por metro cuadrado de parcela neta.

b) Asimismo se podrá instalar el uso terciario-recreativo con una ocupación máxima del 0,25 por 100 y una edificabilidad de 0,005 m^2/m^2. La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

c) El uso de garaje se admite en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

4. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles, será del diez por ciento (10%). Las instalaciones del conjunto de dichos usos, tendrá una ocupación máxima del uno por ciento (1%) y una edificabilidad de 0,02 m^2/m^2.

5. Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.

CAPÍTULO 7.9

Condiciones particulares del uso deportivo

Artículo 7.9.1. *Categorías (N-1).*

1. En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

a) 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.

b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.

c) Instalaciones deportivas para el espectáculo.

d) Clubs de campo o clubs sociales.

Artículo 7.9.2. *Ámbito y uso cualificado (N-1).*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso deportivo serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) y Deportivo Privado (DP).

2. El uso cualificado es el deportivo.

Artículo 7.9.3. *Categorías de uso deportivo según su implantación territorial (N-1).*

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de uso deportivo:

a) Deportivo Básico (DB): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos.

b) Deportivo Singular (DS): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización selectiva, las instalaciones deportivas para el espectáculo y los clubs de campo o clubs sociales.

c) Deportivo Privado (DP): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas correspondientes a cualquiera de las categorías establecidas en el artículo 7.9.1 de titularidad privada.

Artículo 7.9.4. *Alcance de la calificación de deportivo (N-2).*

1. Los niveles de implantación territorial del uso deportivo no son intercambiables entre sí. No obstante, se admite la instalación de un Deportivo Básico (DB) en una parcela destinada por el planeamiento a Deportivo Singular (DS),

que requerirá informe del órgano municipal competente de la falta de necesidad del mismo o de su mayor urgencia, en función de la demanda del ámbito de implantación correspondiente.

2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones, podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de categorías de uso deportivo a parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB) o Deportivo Singular (DS). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos Administrativos, así como la posible colaboración de los particulares.

3. En las parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso deportivo a que estuviese destinada en el momento de la aprobación del Plan. Los deportivos singulares como elementos urbanos de gran complejidad podrán requerir la formulación de un Plan Especial en el que se podrán establecer las condiciones particulares para su regulación urbanística, en función de los requerimientos específicos del espacio deportivo y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

Artículo 7.9.5. *Parcela mínima (N-2).*

1. En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB) o Deportivo Privado (DP) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo que será:

a) En suelo urbano, quinientos (500) metros cuadrados.

b) En suelo urbanizable, mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

2. En parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) será la parcela calificada por el Plan excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, que se establece en una con cinco (1,5) hectáreas.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las superficies mínimas citadas en los apartados anteriores, si justificadamente se adoptan soluciones distintas que favorezcan la consecución de los objetivos de implantación del espacio deportivo.

Artículo 7.9.6. *Regulación (N-2).*

1. Las parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) o de Deportivo Privado (DP) se regularán, en función del tamaño del ámbito calificado, según las siguientes condiciones:

SUPERFICIE ÁMBITO CALIDICADO	OCUPACIÓN POR LA EDIFICACÓN	EDIFICABILIDAD m^2 / m^2
Hasta 1 Ha	60%	0.70
1-10 Ha	50%	0,50
10-50 Ha	30%	0,30
50-100 Ha	20%	0,15
100-200 Ha	15%	0,07

> 200 Ha	5%	0,02

1. El resto de los parámetros formales deberá cumplir las determinaciones de la norma zonal en que se ubique o de la ordenanza particular del área de planeamiento en que se integre, y en el caso de que la parcela con calificación deportiva no estuviera incluida en ninguno de los supuestos anteriores, se entenderá sometida a las de la Normas Zonal 5, grado 3, y ello sin perjuicio de la aplicación de las condiciones específicas reguladas en el artículo 7.7.5.

2. En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) o de Deportivo Privado (DP) de superficie inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, localizadas en ámbitos regulados por la Normas Zonal 3, Ámbitos de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ámbitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI) únicamente se permiten instalaciones deportivas sin edificación, salvo que tuvieran una edificabilidad asignada expresamente por el planeamiento de referencia.

3. En parcelas calificadas de deportivo en Normas Zonal 1, en situación de existente y vacante, y en parcelas calificadas de deportivo en Normas Zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En Normas Zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

b) En parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) o Deportivo Privado (DP), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos deportivos existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

Artículo 7.9.7. *Altura de pisos (N-2).*

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros.

Artículo 7.9.8. *Compatibilidad de los usos no cualificados (N-2).*

1. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de zonas verdes.

2. Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 7.10

Condiciones particulares del uso de equipamiento

Artículo 7.10.1. *Categorías (N-1).*

1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:

a) Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.

b) Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

d) Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

Artículo 7.10.2. *Ámbito y uso cualificado (N-1).*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) y Equipamiento Privado (EP).

2. El uso cualificado es el de equipamiento.

Artículo 7.10.3. *Tipologías de equipamiento según su implantación territorial (N-2).*

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las tipologías de centros correspondientes a cada una de las categorías de equipamiento contempladas en el artículo 7.10.1 que, con carácter enunciativo, se detallan a continuación:

a) Equipamiento Básico (EB):

i) Educativo: Centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos.

ii) Cultural: Centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videotecas y fonotecas.

iii) Salud: Dotaciones extrahospitalarios destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios.

iv) Bienestar Social: Centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubs de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAI, centros de atención a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad.

v) Religioso: Parroquias y otros centros de culto de ámbito local, así como los servicios anejos a los mismos, que estén vinculados a la actividad pastoral.

b) Equipamiento Singular (ES):

i) Educativo: Centros destinados a estudios universitarios, especialización y postgrado e investigación científica y técnica.

ii) Cultural: Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, fonotecas, hemerotecas, videotecas, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, auditorios, rockódromos, plazas de toros, palacios de exposiciones y congresos, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques acuáticos y parques científicos y recreativos.

iii) Salud: Establecimientos sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como los hospitales generales, hospitales especializados, centros monográficos, centros gerontológicos y clínicas.

iv) Bienestar Social: Centros de tratamiento y rehabilitación con internamiento, como comunidades terapéuticas y residencias de tercera edad asistidas, y residencias u otras tipologías de alojamiento para las personas destinatarias de los servicios sociales.

v) Religioso: Centros religiosos de carácter único como basílicas, ermitas, la catedral o la mezquita, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.

c) Equipamiento Privado (EP):

i) Educativo: Centros docentes de enseñanzas de régimen general, profesional, ocupacional o especial regulados por la LOGSE, así como los centros en los que se imparten enseñanzas superior o universitaria regladas.

Cultural: Centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videotecas y hemerotecas.

ii) Salud: Centros sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como las clínicas y los hospitales generales o especializados.

iv) Bienestar Social: Centros de alojamiento o prestación de servicios especializados tanto para colectivos marginados como para grupos específicos de población como tercera edad, mujeres, menores, etc., considerados como tales por la Ley 11 /84, de 8 de junio, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid y Decretos y Órdenes que la desarrollan.

v) Religioso: Centros destinados a los diferentes cultos como son los centros parroquiales, las iglesias, tabernáculos, mezquitas y similares, así como equipamientos destinados a actividades ligadas a la vida asociativa religiosa como conventos, monasterios y residencias religiosas, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.

Artículo 7.10.4. *Alcance de la calificación de equipamiento (N-1).*

1. Los niveles de implantación territorial del uso de equipamiento no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un Equipamiento Básico (EB) en una parcela destinada por el planeamiento a Equipamiento Singular (ES).

2. En cumplimiento del Apartado Segundo A) d) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17.04.97, para la sustitución de un equipamiento existente, de nivel básico o singular, por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo por el órgano

competente de la falta de necesidad del mismo o de la mayor urgencia del uso propuesto, en función de las demandas del ámbito de implantación correspondiente. A estos efectos, se entenderá como uso existente:

a) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) localizadas en ámbitos de suelo urbano regulado por norma zonal, el que se establece en el listado que figura como Anexo III.

b) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) ubicadas en Áreas de Planeamiento Incorporado (API), el que se fija en el planeamiento antecedente.

c) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) no incluidas en los apartados anteriores, o en parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), la tipología de uso correspondiente a la última actividad desarrollada.

3. En cumplimiento del Apartado Segundo A) d) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17.04.97, la asignación pormenorizada de una categoría de uso de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES), en nuevas implantaciones, se regulará de la forma siguiente:

a) En parcelas ubicadas en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y sectores en Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), en tanto no se aprueben los Planes Especiales Temáticos Sectoriales o Territoriales previstos en el apartado 6 de este mismo artículo, la implantación deberá condicionarse a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique que el uso previsto corresponde a la categoría de uso asignada por el planeamiento inmediatamente antecedente. A estos efectos se entenderá que las categorías de uso de equipamiento b) Cultural, c) Salud, d) Bienestar Social y e) Religioso, definidas en el artículo 7.10.1 de las NN.UU., están comprendidas en la definición de uso "Cívico-Social" establecido en el Reglamento de Planeamiento y, por lo tanto, son intercambiables entre sí.

b) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) no incluidas en el apartado anterior, o en parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique la prioridad en la asignación del uso propuesto y su adecuación a la tipología de equipamientos establecida para cada nivel de implantación territorial en el artículo 7.10.3.

4. En parcelas calificadas de Equipamiento Privado (EP), tanto la implantación de nuevas dotaciones como los cambios entre categorías de uso de equipamiento existentes requerirán informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente. A efectos de sustitución de categorías de uso, se entenderá como existente la correspondiente a la última actividad ejercida.

5. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso de equipamiento a que estuviesen destinadas en el momento de la aprobación del Plan. Como elementos urbanos de gran complejidad, podrán requerir la formulación de un Plan Especial que podrá alterar las determinaciones establecidas en el artículo 7.10.6 fijando sus condiciones de edificación (edificabilidad, ocupación, altura, etc.) y el régimen de compatibilidad de los usos, en función de los requerimientos específicos de la dotación y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de tipologías de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos administrativos, así como la posible colaboración de los particulares.

Artículo 7.10.5. *Parcela mínima (N-2).*

1. En parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Privado (EP) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en planeamientos de desarrollo que será:

a) En suelo urbano: quinientos (500) metros cuadrados.

b) En suelo urbanizable: mil (1.000) metros cuadrados.

2. En parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en planeamientos de desarrollo que será:

a) En suelo urbano: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b) En suelo urbanizable: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Artículo 7.10.6. *Regulación (N-2).*

1. Las parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP) se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento. En cualquier caso, se tendrá presente para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título IV con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

2. Las parcelas con calificación de equipamiento ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2Q, salvo la altura máxima que no sobrepasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la Normas Zonal 5 grado 3Q.

3. Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en Áreas de Planeamiento Especifico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ámbitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones especificas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Normas Zonal 5, grado 3Q.

Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en suelo no urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el artículo 3,4.9, a excepción de la condición de parcela mínima que se entenderá como la correspondiente a la superficie total del suelo calificado.

4. En parcelas calificadas de equipamiento en Normas Zonal 1, en situación de existente o vacante, y, en parcelas calificadas de equipamiento en Normas Zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En Normas Zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, en situación existente o vacante a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) En parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

b) En parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos de equipamiento existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales

y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

5. Los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional, mediante la tramitación de un estudio de detalle.

Artículo 7.10.7. *Altura de pisos (N-2).*

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

Artículo 7.10.8. *Compatibilidad de usos (N-2).*

1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.

2. Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 7.11

Condiciones particulares del uso dotacional de servicios públicos

Artículo 7.11.1. *Categorías (N-1).*

1. Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:

a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

b) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

c) Servicio de correos.

d) Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.

e) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

f) Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos

g) Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

h) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.

i) Otros servicios públicos.

Artículo 7.11.2. *Ámbito y uso cualificado (N-1).*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Servicios Básicos (SB) y Servicios Singulares (SS).

2. El uso cualificado es el de servicios públicos.

Artículo 7.11.3. *Alcance de la calificación de servicios públicos (N-2).*

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las siguientes categorías de servicios públicos:

a) Servicio Básico (SB): Se incluyen los cantones de limpieza, comisarías, parques de bomberos, mercados de distrito, instalaciones de suministro de combustible para vehículos y otros servicios semejantes.

b) Servicio Singular (SS): Como implantaciones estratégicas destacan: centros de higiene (desinfección, desinsectación), centros de protección animal, centros de formación y academias de policía, instalaciones militares, centros penitenciarios, mataderos, mercados centrales, recintos feriales, palacios de congresos, cementerios, tanatorios y otros servicios semejantes.

2. En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse una o varias categorías comprendidas en la clase de servicios públicos dentro del mismo nivel de prestación de servicio, salvo la categoría .de instalaciones de suministro de combustible para vehículos que sólo podrá implantarse en las parcelas que, calificadas por el Plan General como servicios públicos, estén incluidas en el Anexo de las presentes Normas "Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos", y en las parcelas que los planeamientos de desarrollo destinen a tal fin según lo regulado en el artículo 7.11.6.

3. Asimismo, en las parcelas calificadas de Servicios Públicos, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o en edificios diferenciados, dotaciones de Administración Pública, si bien el uso de Servicios Públicos será el principal.

Artículo 7.11.4. *Compatibilidad de usos no cualificados (N-2).*

1. Usos compatibles:

a) Uso asociado: Se regula por las condiciones que para los mismos se establecen en el Capítulo 7.2. de las presentes Normas.

b) Uso alternativo: Equipamiento, deportivo, zona verde y Administración Pública, del mismo nivel.

Artículo 7.11.5. *Condiciones particulares de los servicios públicos (N-2).*

1. Las categorías de uso de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana, servicios de correos, abastecimiento alimentario y servicios funerarios se rigen por las condiciones específicas de la clase de uso de equipamiento reguladas en los artículos 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7, de este Título, incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.

Los Servicios Funerarios cumplirán además las condiciones específicas de la Ordenanza Reguladora de los requisitos para la Prestación de Servicios Funerarios.

2. Condiciones específicas para servicios de la defensa: En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.

3. Condiciones específicas para los recintos feriales: Se definirán mediante la redacción de un Plan Especial. Su edificabilidad no superará dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.

Artículo 7.11.6. *Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos (N-2).*

1. Definición:

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

2. Clasificación:

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

a) Estaciones de servicio: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles que disponen de un mínimo de tres aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

b) Unidades de suministro: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos que dispongan de un máximo de dos aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

3. Condiciones particulares:

a) El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las normas zonales, ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado, Especifico y del articulado en los planeamientos de desarrollo.

b) En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano (APR), en Áreas de Ordenación Especial (AOE) y en suelo urbanizable se podrán calificar parcelas destinadas a Servicios Públicos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, públicas, incluidas en las dotaciones objeto de cesión, o privadas. En este último supuesto como uso lucrativo deberá establecerse el correspondiente coeficiente de ponderación relativa de este uso pormenorizado de acuerdo con las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

c) Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos son una categoría dotacional de servicio público, sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada.

d) Las parcelas calificadas como dotación de Servicios Infraestructurales, Vía Pública y Servicio de Transporte cuando en su régimen de compatibilidades admiten como compatibles las instalaciones de suministro de combustible para vehículos, éstas tendrán el carácter de uso autorizable especial regulado en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.

e) Estaciones de servicio:

i) Emplazamiento: En parcelas que, calificadas por el Plan General para Servicios Públicos, estén incluidas en el Anexo de las presentes Normas "Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos", y en las parcelas resultantes de la aplicación del apartado 3 b) de este artículo.

ii) Parcela mínima: Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados.

iii) Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, 0,25 metros cuadrados por metro cuadrado, y 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.

iv) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, asociados de la actividad principal, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

v) Condiciones adicionales: La Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos pormenorizará las condiciones de edificación.

f) Unidades de suministro:

i) Emplazamiento: Las unidades de suministro se podrán ubicar:

- En las localizaciones previstas para estaciones de servicio.

- En vía pública en las condiciones que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos. En este supuesto se requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes.

ii) Parcela mínima: Salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

iii) Edificabilidad: En las parcelas calificadas por el Plan General como instalaciones de suministro de combustible para vehículos y en las que puedan surgir en aplicación del apartado 3.b), las unidades de suministro podrán disponer de una superficie máxima cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Las condiciones estipuladas en este apartado únicamente serán de aplicación a las obras de nueva planta. El resto de las obras se atendrán a las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

4. Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos existentes en parcelas calificadas por el Plan General como uso dotacional de servicios públicos se rigen por las siguientes condiciones:

a) En suelo no urbanizable las instalaciones de suministro de combustible para vehículos se regulan por las condiciones establecidas en el Título III de las presentes Normas.

b) Si la superficie de la parcela calificada es inferior o igual a mil (1.000) metros cuadrados:

i) Son admisibles las obras en los edificios, las obras de sustitución, y las de ampliación hasta incrementar un máximo de un veinte por ciento (20%) sobre la superficie de la edificación e instalaciones existentes.

ii) No se admite ningún nuevo uso compatible de carácter asociado a la actividad principal.

Se admite la sustitución de elementos industriales amparados por la licencia de actividad e instalación vigente y las instalaciones de mejora de las condiciones ambientales y de seguridad.

c) Si la superficie de parcela calificada es superior a mil (1.000) metros cuadrados podrá acogerse a las condiciones reguladas para las de nueva planta.

CAPÍTULO 7.12

Condiciones particulares del uso dotacional de Administración Pública

Artículo 7.12.1. *Definición (N-1).*

Servicios de la Administración Pública: Comprende las actividades prestadas por las distintas Administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público. Asimismo, se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional.

Artículo 7.12.2. *Ámbito y uso cualificado (N-1).*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios de la Administración serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Administración Pública.

2. El uso cualificado es el de Administración pública.

Artículo 7.12.3. *Alcance de la calificación de Administración pública (N-2).*

1. En las parcelas calificadas de Administración Pública, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o edificios diferenciados los usos de Administración Pública y servicios públicos salvo las instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

2. Para el supuesto de la sustitución de una dotación de Administración Pública existente por cualquiera de los usos comprendidos en la norma zonal donde se ubiquen, se requerirá informe previo del órgano administrativo competente justificativo de la falta de necesidad de la misma.

Para dicha sustitución se requerirá un convenio previo suscrito por la Administración actuante y el Ayuntamiento en que se establezca, si fuere necesario, el instrumento de planeamiento en el que se ha de desarrollar la sustitución de la dotación y, en su caso, el régimen de cesiones.

Si el convenio declarase la innecesariedad de formular y aprobar un instrumento de planeamiento, se aplicará la norma zonal.

La formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento se regirá por las disposiciones de aplicación y lo establecido en este Plan General.

3. En la sustitución del uso de Administración Pública que constituya sistema general existente se deberá mantener como uso principal el de Administración Pública.

Artículo 7.12.4. *Compatibilidad de usos no cualificados (N-2).*

1. Usos compatibles:

a) Uso asociado: Se admite este uso con arreglo al régimen establecido en la sección que regula las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las presentes Normas.

b) Uso alternativo: En las parcelas calificadas de Administración pública podrán implantarse los usos de servicio público, equipamiento, deportivo, zona verde y servicios infraestructurales. Queda excluido como uso alternativo y del régimen de compatibilidad de éste, el uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

Artículo 7.12.5. Condiciones particulares de los servicios de la Administración pública (N-2).

1. Condiciones de la edificación: Se regulan por las condiciones particulares de uso dotacional de equipamiento de nivel básico establecidas en los artículos 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7 incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.

2. Condiciones de uso: Serán las establecidas para el uso terciario de oficinas.

CAPÍTULO 7.13

Condiciones particulares del uso dotacional de servicios infraestructurales

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.13.1. *Definición y clases (N-1).*

1. Tiene la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento.

c) Energía eléctrica.

d) Gas.

e) Telefonía.

f) Residuos sólidos.

g) Otros servicios infraestructurales.

Artículo 7.13.2. *Compatibilidad de usos (N-2).*

1. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, dotacional vía pública y dotacional para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2.

2. Se admite como uso complementario el uso dotacional de servicios públicos.

3. Se establece como uso autorizable en régimen especial el uso de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos; para su instalación, se estará a las condiciones reguladas para el mismo en el Capítulo 7.11, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como la subterranización de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

Artículo 7.13.3. *Regulación (N-2).*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el Plano de Ordenación del Plan General, o en sus planeamientos de desarrollo.

Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.

2. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado r, salvo la altura máxima que no sobrepasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la Normas Zonal 5 grado 3Q.

3. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en Áreas de Planeamiento Especifico (APE), Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Normas Zonal 5, grado 3g.

4. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cuando las determinaciones de la norma zonal o el planeamiento de referencia lo permitan, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

i) Las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

ii) En cualquier caso, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

5. Los edificios existentes calificados de dotacional de servicios infraestructurales con edificabilidad agotada en cualquiera de las opciones reguladas en los apartados precedentes, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 7.13.4. *Condiciones de desarrollo (N-2).*

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. A tal efecto se establecerá una comisión mixta integrada por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras de los servicios, competente en materia de Planeamiento, Programación y Fases de Ejecución, en la que se pueda llevar a cabo un control y seguimiento de las actuaciones mencionadas en el párrafo anterior, así como resolver cuantas variaciones e incidencias puedan surgir entre el desarrollo urbanístico y las necesidades infraestructurales que éste conlleva.

Artículo 7.13.5. *Condiciones de ejecución (N-2).*

1. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.

2. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en los correspondientes Planos Generales de Estructura de cada red infraestructural, que forman parte de la documentación del Plan General.

3. En las condiciones particulares de cada servicio infraestructural se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación.

4. La disposición de las redes de servicios infraestructurales bajo vía pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Madrid y demás normativa sectorial de aplicación.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 7.13.6. *Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua (N-2).*

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el Plano General de Estructura de Abastecimiento de Agua, y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

1. Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que figuran grafiadas en el Anexo correspondiente. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.

b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c) Se prohíbe la instalación de colectores.

d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel B.

e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

Artículo 7.13.7. *Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (N-2).*

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid y demás disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Artículo 7.13.8. *Condiciones particulares de la red de energía eléctrica (N-2).*

1. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. A tal efecto, en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica se establecen los pasillos eléctricos por los que habrán de discurrir las redes de transporte. Las líneas de nueva planta deberán resolver en el interior del pasillo sus correspondientes servidumbres.

3. Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, así como en la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

Los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión serán sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de competencia de la Comunidad de Madrid por estar comprendidos entre los supuestos incluidos en los epígrafes 6 y 50 del Anexo II de la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

4. Si con carácter excepcional, en suelo no urbanizable o urbanizable no programado fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social referido en los artículos 16.3.2 a y 18 del TRLS, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.

5. En el suelo urbanizable programado, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

6. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquellas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplan las instrucciones de seguridad que se señalen.

8. En suelo urbano y suelo urbanizable programado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

i) En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.

ii) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

iii) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados.

d) Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

Artículo 7.13.9. *Condiciones particulares de la red de gas (N-2).*

1. A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el Plano General de Estructura de la Red de Gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.

2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 7.13.10. *Condiciones particulares para la red de telefonía (N-2).*

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico, se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

Artículo 7.13.11 *Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2).*

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atendrá a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid, así como en el artículo 3.4.6 de estas Normas.

Artículo 7.13.12 *Otros servicios infraestructurales (N-2).*

Se regularán por la legislación o normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO 7.14

Condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.14.1. *Definición y clasificación (N-1).*

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

2. En virtud de su funcionalidad, se establecen las siguientes clases:

a) Vía pública principal: Aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad metropolitana urbana e interdistrital.

b) Vía pública secundaria: Aquella que tiene un marcado carácter local.

3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

b) Área estancial: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

c) Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

Artículo 7.14.2. *Aplicación (N-1).*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a vía pública, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

2. En todo caso tendrán la calificación de vía pública los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.14.3. *Usos compatibles y autorizables (N-2).*

1. En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional para el transporte.

2. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en su tipo de unidades de suministro como uso autorizable especial.

3. En cuanto al uso de garaje-aparcamiento, se estará en lo dispuesto en el artículo 7.5.34 de las presentes Normas.

Artículo 7.14.4. *Articulación entre el planeamiento urbanístico y el planeamiento viario (N-2).*

1. Se define como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en el Plano de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.

2. A fin de garantizar la debida articulación con el planeamiento urbanístico vigente, una vez definido el trazado de la vía por el instrumento correspondiente, a través de un Plan Especial se regulará la ordenación y uso de los terrenos que no quedasen afectados por el trazado de dicha vía y se encontrasen incluidos en la reserva viaria.

Artículo 7.14.5. *Condiciones generales de diseño (N-2).*

1. El Ayuntamiento redactará el documento *Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid*, en el que se recogerán las condiciones de aplicación para el diseño de los suelos calificados como vía pública y cuyo uso se regula en el presente Capítulo, documento al que habrán de ajustarse todos los planes y proyectos en los que se definan las características de elementos viarios. Solamente podrán aceptarse condiciones distintas a las recogidas en la citada Instrucción cuando se demuestre la idoneidad de la solución adoptada.

2. En todo caso se respetarán las disposiciones contenidas en la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

SECCIÓN 2.ª RED VIARIA

Artículo 7.14.6. *Jerarquización (N-1).*

1. A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía de la red viaria, cuya definición se incluye en el artículo 7.14.1, se establecen los siguientes niveles:

a) Red viaria metropolitana: Constituida por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos y metropolitanos, tales como autopistas y autovías.

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

c) Red viaria distrital: Formada por las vías colectoras-distribuidoras que articulan los distritos y los conectan entre sí, en las que el tráfico rodado debe compatibilizarse con una importante presencia de actividades urbanas en sus bordes generadoras de tráfico peatonal. Corresponden a este nivel los ejes interdistritales, arterias secundarias y carreteras interperiféricas.

d) Red viaria local: Compuesta por el resto de los elementos viarios cuya función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

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

Artículo 7.14.7. *Régimen (N-2).*

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas. Los tramos viarios de titularidad estatal o autonómica sobre los que son de aplicación las citadas leyes, se señalan en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte.

2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y en la Ordenanza de Circulación para la Villa de Madrid.

3. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

4. Una vez que se aprueban los Estudios Informativos correspondientes a las nuevas carreteras de la Red de Carreteras del Estado, los corredores de los trazados aprobados se incluirán dentro del PGOUM, de acuerdo con el artículo 33.3 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94).

Artículo 7.14.8. *Condiciones de diseño (N-2).*

1. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria que así lo prevea la Ley 10/1991 para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

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

3. El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en otros artículos de esta normativa, todos los planes o proyectos en los que se definan las características de elementos viarios se ajustarán a la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 7.14.6, en relación con el carácter de dicho documento.

5. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de *arbolado de alineación* en aceras, cuando las circunstancias técnicas que concurren lo aconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

La Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid establecerá las condiciones particulares del tratamiento de arbolado y ajardinamiento de los espacios de la red viaria y colindantes.

Artículo 7.14.9. *Dimensiones (N-2).*

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado, las márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

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

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

a) Para la red viaria urbana o distrital:

i) Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.

ii) Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

b) Para la red viaria local:

i) Anchura mínima: doce y medio (12,5) metros entre alineaciones.

ii) Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos y medio (2,5) metros.

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

Artículo 7.14.10. *Accesos rodados desde las propiedades colindantes (N-2).*

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado, la apertura de nuevos accesos rodados se regirá por lo previsto en la legislación sectorial aplicable.

2. En suelo urbano y urbanizable programado se cumplirán las siguientes condiciones:

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

b) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria urbana, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, y en suelo urbano, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vía local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación. No se permitirá la localización de estos accesos a menos de veinticinco (25) metros de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

c) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria distrital. No obstante, y en suelo urbano, podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de veinticinco (25) metros de un cruce medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

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

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

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

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

iv) En aceras que constituyen áreas estanciales.

SECCIÓN 3.ª ÁREAS ESTANCIALES

Artículo 7.14.11. *Tipos de áreas estanciales (N-2).*

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

1. Aceras con anchura superiora seis (6) metros: Localizadas en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población. En general no tienen un carácter continuo a lo largo de la calle, pudiendo constituir una serie de espacios por bandas de circulación y dispuestas allí donde la distancia entre alineaciones lo permite.

2. Bulevares: Que cuenten con anchuras superiores a ocho (8) metros, localizados en la proximidad a polos de atracción peatonal, o en ámbitos donde la escasez de zonas verdes les dota de especial significado para la estancia y paseo de la población.

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

4. Ámbitos ajardinados: Que tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de zona verde básica, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

Artículo 7.14.12. *Modificación de las áreas estanciales (N-2).*

La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifiquen la necesidad e idoneidad de la modificación propuesta.

Artículo 7.14.13. *Condiciones de diseño (N-2).*

1. Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.

2. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría, según las prescripciones establecidas en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid.

SECCIÓN 4.ª PLATAFORMAS RESERVADAS

Artículo 7.14.14. *Categorías y tipos (N-1).*

1. En función del grado de segregación con otros tráficos, las plataformas reservadas, cuya definición se incluye en el artículo 7.14.1, se pueden diferenciar en dos categorías:

a) Categoría 1: Aquellas utilizadas exclusivamente para el modo de transporte al que están destinadas, que dispongan de algún tipo de separación constructiva que las segregue del resto de los otros tráficos y que contarán con una normativa propia de diseño, proyecto y explotación. Podrán ser cruzadas por peatones y por otros tipos de vehículos en intersecciones y cruces a nivel.

b) Categoría 2: Integradas en la propia red viaria, sin separación física del resto del tráfico si bien la reserva se efectuará mediante señalización horizontal o vertical que distinga la preferencia de utilización. Su implantación responderá a criterios de demanda o de gestión del sistema de transportes, que no exijan cambios constructivos profundos en la red viaria.

2. Desde el punto de vista del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos:

a) Plataformas reservadas para sistemas de capacidad intermedia: Que son aquellos sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir volúmenes de demanda que oscilan entre ocho mil (8.000) y veinte mil (20.000) viajeros por hora punta y sentido. El material móvil puede utilizar para su desplazamiento, bien rodadura metálica sobre carriles (tipo tranvía) o bien rodadura neumática (tipo autobús semirrápido).

b) Carril-VAO (Vehículo de Alta Ocupación): En el cual su uso irá determinado en función de un número mínimo de ocupantes del vehículo.

c) Carril-bus: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.

d) Carril-bici: Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.

e) Otros carriles reservados: Que serán aquellos que puntualmente y sin constituir norma, demanden algún modo de transporte especial, o alguna actividad específica, tales como carriles exclusivos para ambulancias en zonas hospitalarias, bomberos, carga y descarga en zonas comerciales o industriales, etc.

3. Los sistemas de capacidad intermedia utilizarán las plataformas reservadas de categoría 1. Para los otros tipos de sistemas descritos, la utilización de una u otra categoría se establecerá en función de los estudios técnicos que se realicen para su implantación.

Artículo 7.14.15. *Régimen (N-1).*

1. En la definición, estudio o proyecto de tramos de la vía pública principal de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.

2. El Ayuntamiento redactará en el plazo de un año, a partir de la aprobación definitiva del Plan General, un Plan Especial de Plataformas Reservadas de Transporte que desarrolle la normativa técnica de diseño, la gestión de plataformas reservadas en función de las características del sistema que se adopte y defina los recorridos del transporte en plataforma reservada, complementarios a los señalados en el Plano de Estructura de Sistemas de Transporte del Plan General.

3. En ausencia del mencionado Plan Especial, cualquier actuación puntual para la implantación de plataformas reservadas de la categoría 1, requerirá la elaboración de un Plan Especial, y en el caso de las plataformas pertenecientes a la categoría 2, informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes.

Artículo 7.14.16. *Condiciones de diseño (N-2).*

Para el diseño de las plataformas reservadas se estará a lo dispuesto en la *Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid* y en la *Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid.*

Artículo 7.14.17. *Dimensiones (N-2).*

1. En las plataformas reservadas de categoría 1, se seguirán las siguientes recomendaciones: la reserva deberá tener una banda de una anchura mínima de siete y medio (7,5) metros para una circulación en los dos sentidos; se procurará, siempre que las condiciones lo permitan, desdoblar ambos sentidos en los laterales del viario con una anchura mínima de banda de tres setenta y cinco (3,75) metros.

2. Las plataformas reservadas de categoría 2 tendrán una anchura mínima de banda de tres (3) metros por sentido.

CAPÍTULO 7.15

Condiciones particulares del uso dotacional para el transporte

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.15.1. *Definición (N-1).*

Tienen uso dotacional para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

Artículo 7.15.2. *Aplicación (N-1).*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

2. Asimismo, en los suelos calificados como uso dotacional para el transporte, será de aplicación la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.15.3. *Clasificación (N-1).*

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Transporte ferroviario.

b) Transporte aéreo.

c) Intercambiador.

d) Logística del transporte.

Artículo 7.15.4. *Usos compatibles y autorizables (N-1).*

En los terrenos calificados como *uso dotacional para el transporte*, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la *vía pública*, el uso dotacional de *servicios infraestructurales*, así como el uso dotacional de *servicios públicos* de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías, así como el uso de garaje-aparcamiento, con carácter de asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo, según lo dispuesto en el artículo 7.5.34 de las presentes Normas.

SECCIÓN 2.ª TRANSPORTE FERROVIARIO

Artículo 7.15.5. *Definición (N-1).*

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior. No se incluyen en esta clase los modos de transporte colectivo que circulan sobre raíles y discurren por plataforma reservada y cuya regulación se ha recogido dentro de las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública.

2. El sistema ferroviario comprende:

a) La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

3. Como tipo especial ferroviario tendrá la consideración la red de Metro del Municipio de Madrid, constituida por el conjunto de túneles, estaciones, tramos en superficie, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas. A efectos de estas Normas, las cocheras de Metro se consideran incluidas en la clase de logística del transporte.

Artículo 7.15.6. *Aplicación y alcance (N-1).*

1. A los efectos de aplicación de estas condiciones se estará a lo señalado con carácter general en el artículo 7.15.2.

2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

Artículo 7.15.7. *Condiciones generales de uso (N-2).*

1. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.

2. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

Artículo 7.15.8. *Condiciones de desarrollo (N-2).*

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el artículo 7.15.5.

2. Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisarán de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), así como la delimitación de zonas definidas en el artículo 7.15.5, y concretará la ordenación de las mismas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

Artículo 7.15.9. *Condiciones generales de diseño (N-2).*

1. Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas Normas.

2. El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias se ajustará a los trazados previstos en el Plan General.

3. Los proyectos de líneas ferroviarias de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988, y de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid para la Protección del Medio Ambiente.

4. La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.

5. En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

Artículo 7.15.10 *Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes (N-2).*

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, distinguiendo a estos efectos las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas, de aplicación a las líneas ferroviarias señaladas esquemáticamente en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte y demás espacios ferroviarios de aplicación legal, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y uso se rigen por las establecidas en la citada Ley.

2. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo las lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a desnivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

Artículo 7.15.11. *Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios (N-2).*

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

Artículo 7.15.12. *Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias (N-2).*

1. En esta zona podrán implantarse usos industriales o terciarios directamente asociados al servicio del sistema ferroviario, así como usos asociados destinados a viviendas para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior al coeficiente de siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 7.15.13. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario (N-2)

1. Los usos asociados se someten a las condiciones reguladas para los mismos en el Capítulo 7.2. No obstante, a través de un Plan Especial cuya gestión se articulará mediante Convenio Urbanístico, en actuaciones sobre edificios que, previa justificación del órgano competente, se consideren innecesarios para el especifico funcionamiento de la actividad ferroviaria, podrá superarse el porcentaje máximo que para los usos asociados se establece en el régimen general de los usos compatibles.

2. La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado como zona de servicio ferroviario.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 7.15.14. Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario (N-2)

1. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal.

2. El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

Artículo 7.15.15. *Condiciones específicas de la red de Metro (N-2).*

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red de Metro se someterán a lo regulado en su normativa específica y a lo establecido en estas Normas.

2. La construcción de tramos de red de Metro en superficie se ajustará a los mismos condicionantes establecidos para la red de ferrocarril.

3. En las zonas bajo rasante de las estaciones de acceso a la red de Metro, podrán autorizarse usos asociados sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2.

Artículo 7.15.16. *Actuaciones especiales (N-2).*

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores el Plan General propone actuaciones especiales en la zona de ferrocarril, cuyas condiciones de uso y aprovechamiento se regulan específicamente en sus correspondientes fichas de condiciones de desarrollo. Este tipo de actuaciones precisan de la redacción de un Plan Especial.

SECCIÓN 3.ª TRANSPORTE AÉREO

Artículo 7.15.17. *Definición (N-1).*

Los terrenos asignados al transporte aéreo son los que se destinan a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercancías y los servicios complementarios.

Artículo 7.15.18. *Aplicación y alcance (N-1).*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

2. Todos los elementos calificados como uso dotacional para el transporte aéreo se consideran como sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

Artículo 7.15.19. *Servidumbres aeronáuticas (N-2).*

1. Tienen por objeto la limitación de obstáculos que puedan perturbar el funcionamiento de los aeropuertos y el movimiento de las aeronaves en sus proximidades. Los suelos afectados por las servidumbres aeronáuticas se señalan en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte.

2. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Servidumbres físicas de las pistas de vuelo: Cuando se refieren al conjunto de las superficies limitadoras de obstáculos que tienen por fin garantizar la seguridad de operación de las aeronaves, marcando los límites hasta donde los objetos pueden proyectarse en el espacio aéreo.

b) Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas: Cuando se refieren a la limitación de los obstáculos en las maniobras de aproximación por instrumentos, así como la protección de las propias instalaciones radioeléctricas.

c) Servidumbres acústicas: Se establecen dos niveles:

i) Nivel 1: Cuando se refiere a la limitación de usos residenciales en suelos urbanizables programados y no programados, que se encuentren dentro del ámbito definido por las isófonas de nivel de presión sonora Leq (7-23) 65 DBA y/o Leq (23-7) 55 DBA en el horizonte del año 2000.

ii) Nivel 2: Cuando se refiere a la implantación de medidas de aislamiento acústico en viviendas situadas en suelos urbanizables programados y no programados que se encuentran dentro del ámbito definido por las isófonas Leq (7-23) 60 DBA y/o Leq (23-7) 50 DBA en el horizonte del año 2000, con objeto de conseguir que en el interior de las mismas se cumplan los niveles equivalentes máximos de inmisión sonora contenidos en la NBE-CA-88.

Las isófonas vienen definidas por los niveles sonoros equivalentes de presión acústica expresados en decibelios A y correspondientes al período diurno (entre 7 h. y 23 h.) y el período nocturno (entre 23 h. y 7 h.) establecidos.

3. Las ordenaciones y edificaciones afectadas por las servidumbres aeronáuticas, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial aeroportuaria y de navegación aérea.

4. Las licencias municipales para obras de nueva edificación en terrenos afectados por servidumbres aeronáuticas no podrán concederse sin la previa autorización de la Administración competente en materia de seguridad de la navegación aérea.

Artículo 7.15.20. *Zonas (N-2).*

1. Dentro del ámbito aeroportuario, se distinguen dos zonas:

a) Zona de movimiento de aeronaves: Comprende los campos de vuelo, pistas y plataformas, las instalaciones e infraestructuras auxiliares de servicio y mantenimiento del lado aire.

b) Zona de actividades aeroportuarias: Comprende el resto de los elementos y actividades que completan el intercambio con el lado tierra: pasajeros, carga, industrial, servicios, aviación general y abastecimiento energético.

Artículo 7.15.21. *Condiciones de desarrollo (N-2).*

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades del transporte aéreo, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el artículo 7.15.20.

2. La actuación sobre terrenos incluidos en el uso dotacional para el transporte aéreo precisará de la previa redacción del correspondiente Plan Especial que marcará los límites de las zonas definidas en el artículo anterior, concretará su ordenación y precisará el conjunto de servidumbres aeronáuticas que se deriven. El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, interponiendo para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. El Plan Especial incluirá necesariamente un estudio de transporte terrestre, en el que se evaluarán la capacidad de los accesos terrestres, el impacto del tráfico generado por el aeropuerto y las medidas complementarias o correctoras necesarias para garantizar niveles de servido y calidad ambiental adecuados en las redes y entorno próximo.

4. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, podrán autorizarse las actuaciones puntuales interiores al ámbito aeroportuario que sean complementarias de la infraestructura existente, así como las obras de reparación o adaptación necesarias en la zona de movimiento de aeronaves o las necesarias para el mantenimiento de la edificación existente en el resto. No obstante, cuando las características de la actuación lo aconsejen se redactará un Plan Especial en los términos del punto 2. También podrán concederse, en su caso, hasta el desarrollo de dicho Plan Especial, licencias para aquellas actividades ajenas a las propias aeroportuarias que dispongan de la autorización del órgano competente en materia aeroportuaria.

5. Todas las obras de edificación, así como las actividades calificadas ejercidas en suelos adscritos al uso dotacional para el transporte aéreo, estarán sujetas a la obtención de licencias municipales.

Artículo 7.15.22. *Condiciones de la zona de movimiento de aeronaves (N-2).*

En la zona de aeronaves no se podrán construir otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de las mismas y de los vehículos e instalaciones a su servicio.

Artículo 7.15.23. *Condiciones de la zona de actividades aeroportuarias (N-2).*

1. En la zona de actividades aeroportuarias podrán construirse los edificios necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado sobre la zona calificada de actividad aeroportuaria.

3. Como usos compatibles se permiten los asociados sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2. No obstante, el Plan Especial podrá alterar los límites establecidos para la implantación de estos usos.

4. En todos los casos, cumplirán las restantes condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 7.15.24. *Helipuertos (N-2).*

1. Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimientos de helicópteros.

2. Los helipuertos podrán construirse en superficie o en plataforma elevada o en azoteas sobre edificios. Será de aplicación la legislación nacional e internacional que regule los elementos y espacios para el desarrollo de la actividad.

3. En todo caso, la instalación de un helipuerto precisará la obtención de la correspondiente licencia municipal, que deberá someterse al procedimiento de estudio de incidencia ambiental, de competencia municipal.

SECCIÓN 4.ª INTERCAMBIADORES

Artículo 7.15.25. *Definición (N-1).*

Se definen como intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.

Artículo 7.15.26. *Aplicación y alcance (N-1).*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

2. Todos los terrenos calificados como intercambiador tendrán la consideración de sistema general de transporte.

Artículo 7.15.27. *Condiciones de desarrollo (N-2).*

1. El desarrollo de los terrenos calificados como intercambiador, se realizará mediante la redacción del correspondiente Plan Especial.

2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

Artículo 7.15.28. *Condiciones de ordenación y diseño (N-2).*

1. La edificabilidad no superará la cuantía de un metro (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase intercambiadores.

2. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento del intercambiador en el sistema de transporte.

3. El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos aso ciados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el Capítulo 7.2, no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

SECCIÓN 5.ª LOGÍSTICA DEL TRANSPORTE

Artículo 7.15.29. *Definición (N-1).*

Se entiende por uso dotacional para la logística del transporte, el destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación al transporte, y los necesarios para tales operaciones.

Artículo 7.15.30. *Aplicación y alcance (N-1).*

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 7.15.31. *Condiciones de desarrollo (N-2).*

1. Para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte será necesaria la previa redacción del correspondiente Plan Especial.

2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

Artículo 7.15.32. *Condiciones de ordenación y diseño (N-2).*

1. La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase logística del transporte.

2. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto en el sistema de transporte.

3. El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el Capítulo 7.2, no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

TÍTULO VIII

Condiciones particulares del suelo urbano

CAPÍTULO 8.0

Preliminar

Artículo 8.0.1. *Definición (N-1).*

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

Artículo 8.0.2. *Aplicación (N-1).*

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

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles en cada zona.

Artículo 8.0.3. *Alteración de las condiciones particulares (N-2).*

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infligir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, en normas zonales u ordenanzas particulares de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva de baja densidad, deducida en función de la superficie mínima de parcela o del número máximo de viviendas, expresamente establecidas en las mismas, y garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto.

El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

Artículo 8.0.4. *Clases de áreas (N-1).*

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General distingue en el suelo urbano las siguientes clases de áreas:

a) Área de ordenación directa: Regulada por las condiciones particulares establecidas en el presente Título, Capítulos 8.1 al 8.11, ambos inclusive, respectivamente para cada una de las zonas en que se subdivide.

b) Áreas de planeamiento incorporado (API): Reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, Sección Segunda.

c) *Á*reas de planeamiento específico (APE): Reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, Sección Tercera.

d) Áreas de planeamiento remitido (APR): Reguladas por el régimen urbanístico que se define en el Capítulo 3.2, Sección Cuarta.

Artículo 8.0.5. *División de las áreas (N-1).*

El Plan General establece para las distintas zonas de suelo urbano de ordenación directa, las siguientes normas zonales:

- *Zona 1* Protección del Patrimonio Histórico.

- *Zona 2* Protección de Colonias Históricas.

- *Zona 3* Volumetría específica.

- *Zona 4* Edificación en manzana cerrada.

- *Zona 5* Edificación en bloques abiertos.

- *Zona 6* Edificación en cascos anexionados.

- *Zona 7* Edificación en baja densidad.

- *Zona 8* Edificación en vivienda unifamiliar.

- *Zona 9* Actividades económicas.

- *Zona 10* Ejes terciarios.

- *Zona 11* Remodelación.

Además de la división de zonas se han definido una serie de tramos de calles en los que se persigue un objetivo de localización de uso diferencial que se recogen en el Capítulo 8.10.

En las posibles remodelaciones que afecten a polígonos residenciales serán de aplicación las condiciones particulares para la remodelación que se recogen en el Capítulo 8.11.

Artículo 8.0.6. *Régimen de las obras en los elementos protegidos (N-2).*

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentren incluidos en alguno de los Catálogos de Protección, el régimen de obras previsto en el Título IV de estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule.

CAPÍTULO 8.1

Condiciones particulares de la Zona1. Protección del patrimonio histórico

Artículo 8.1.1. *Ámbito y grados (N-1).*

1. Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código 1.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona 1, se distinguen seis grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1^9, 2^9, 3^9, 4^2, 5Q y 6^9 respectivamente.

Artículo 8.1.2. *Uso y tipología característica (N-1).*

1. El uso cualificado es el residencial.

2. La tipología corresponde a la de edificación entre medianerías formando manzana cerrada.

a)El grado 1^2: Corresponde a manzanas de dimensiones notables en el casco antiguo que han sido ordenadas con el trazado de una alineación interior máxima, cuya finalidad es obtener un patio central de dimensiones suficientes.

b) El grado 2^2: Se aplica a manzanas del casco antiguo que por sus características no permiten el trazado de alineaciones interiores con las que se pueda obtener un patio de manzana de dimensiones suficientes.

c) El grado 3^2: Se ha asignado a las manzanas típicas de los antiguos ensanches, es decir aquellas en que mediante *el trazado de una alineación interior máxima se obtiene un patio de manzana de dimensiones correctas.*

d) El grado V: Se corresponde con manzanas residuales, de borde o atípicas de los ensanches, que por su forma o dimensiones no permiten configurar un espacio libre interior mediante el trazado de alineación interior, permitiendo formalizar el patio de manzana mediante la aplicación de determinadas condiciones de forma.

e) El grado 5^2: Se aplica a parcelas ocupadas por edificios que constituyen una singularidad en la trama urbana, bien por sus valores histórico-artísticos, por sus características constructivas, de catálogo, o su uso.

f) El grado 6^2: Se aplica a las zonas exteriores del centro histórico, no incluidas al planificarse los primeros ensanches, pero que se han desarrollado con una trama urbana y una tipología semejantes a ellas. Constituyen una zona de transición entre la alta densidad del centro y la más moderada de la periferia, y deben regularse por una norma zonal semejante a la de los ensanches por la influencia visual que ejercen sobre el mismo.

Artículo 8.1.3. *Parcelaciones (N-1).*

1. En las áreas reguladas por los grados 1, 2, 3, 4 y 5 se considera como parcela mínima la existente por lo que se prohíbe la segregación de parcelas.

2. En las áreas reguladas por el grado 6, se admite la segregación de parcelas, considerándose como mínima la de trescientos setenta y cinco (375) metros cuadrados de superficie y quince (15) metros de longitud de su lindero de fachada.

3. Es admisible la agregación de parcelas que estén libres de edificación o bien ocupadas por edificaciones susceptibles de sustitución. Las parcelas con edificios catalogados se regulan según el Capítulo 4.3

Artículo 8.1.4. *Condiciones de la vivienda exterior (N-2).*

Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el artículo 7.3.3, salvo lo que al efecto se dispone en el artículo 4.3.20 con respecto a los edificios incluidos dentro del ámbito del APE 00.01 (APECH).

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.1.5. *Obras admitidas (N-2).*

1. Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3. Las de demolición total, serán admisibles para los edificios no catalogados, declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta.

4. Obras de nueva edificación. Están permitidas las de:

a) Sustitución.

b) Nueva planta, cuando previamente haya desaparecido el edificio que ocupaba la parcela.

c) Ampliación.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES PARA LAS OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Artículo 8.1.6. *Modificación de usos (N-1).*

Cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos:

1. Transformación.

a) Se entiende por tal el cambio de un uso existente, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otro uso o clase de uso admisible por la presente normativa y siempre que no suponga un incremento del número de viviendas u ocupación en número de usuarios.

b) La transformación de un uso existente que no esté amparado por licencia, se considerará a todos los efectos como una primera ocupación y estará sujeto a las condiciones de ésta.

2. Intensificación.

a) Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas, locales o, en general, el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente.

b) La intensificación de un uso no contemplado o autorizado por la presente normativa, sólo será admisible cuando dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos.

Artículo 8.1.7. *Recuperación de espacios libres (N-2).*

1. Las intervenciones en edificios existentes, ya sea mediante ejecución de obras o intensificaciones de uso, en los que se hubieran producido ocupaciones de espacios libres, patios o jardines no amparadas por licencia, sólo serán autorizables si contemplan la eliminación de dichas ocupaciones o de cualquier otro elemento añadido que altere la disposición original del edificio.

2. Esta condición no será exigible cuando se realicen obras de restauración, reconfiguración, conservación, consolidación, acondicionamiento o reestructuración puntual, excepto cuando se actúe sobre los elementos añadidos a que se refiere el párrafo anterior, e independientemente de lo regulado a este respecto en el Título IV.

3. Sobre los espacios libres, patios o jardines recuperados, no se permitirán más actuaciones que la de su restitución al estado original.

Artículo 8.1.8. *Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas (N-2).*

1. Cuando se aborden obras que afecten a fachadas en las que se hayan producido alteraciones en sus elementos característicos, se deberá restituir la parte sobre la que se actúe a su estado original.

2. Si las obras afectasen a locales comerciales donde la disposición de sus huecos ha sido alterada, se podrá exigir asimismo la restitución de éstos a su estado original, aunque la actuación no tenga como finalidad la intervención sobre la fachada del local.

3. En los dos supuestos anteriores, deberán eliminarse todos aquellos elementos discordantes con el edificio como rótulos, banderines, muestras y otros análogos. Asimismo, en cualquier intervención sobre fachada que comprenda la planta baja, se deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y tableados que la recorren pertenecientes a instalaciones de gas, alumbrado y red telefónica.

4. No se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de producción de frío y en general de aparatos que alteren su estética.

Artículo 8.1.9. *Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos (N-2).*

1. En obras de rehabilitación se deberán cumplir las condiciones que a continuación se establecen, con independencia del resto de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra.

a)Cuando no se realicen transformaciones de los usos.

i) Condiciones de seguridad en los edificios.

ii) Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios.

b)Cuando existan transformaciones de los usos.

Las condiciones particulares de los usos, además de las contempladas en el párrafo anterior.

c)Cuando se produzca intensificación de usos.

Las condiciones higiénicas en los edificios, además de las contempladas en el párrafo anterior.

d)Para el caso de obras de acondicionamiento se distingue entre:

i) Sin intensificación de usos, en cuyo caso no serán exigibles las condiciones higiénicas.

ii) Con intensificación de usos, siendo exigible entonces las condiciones higiénicas en, al menos, una de las piezas del local o vivienda.

2. En obras de reconfiguración, además de las anteriores condiciones, que se aplicarán en razón a las modificaciones de usos planteadas, se deberán respetar las condiciones de volumen y forma de los edificios.

3. La imposibilidad de cumplimiento de las anteriores condiciones, por las características del edificio y del uso previsto, implicarán la inadecuación del uso al contenedor debiendo estudiarse soluciones alternativas.

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.1.10. *Condiciones de edificabilidad (N-1).*

La edificabilidad máxima de una parcela (E) se determina en función de la siguiente fórmula:

E=SxZxC

Siendo:

S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación.

Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad.

C: Coeficiente corrector del índice de densidad.

Estos parámetros se definen de la forma siguiente:

1.Superficie computable (S): Es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la edificabilidad.

2.Coeficiente ponderado de edificabilidad (Z): Es un factor que interviene en la determinación de la edificabilidad en función de las características urbanísticas y constructivas del entorno.

Este coeficiente no determina la altura admisible en número de plantas, ya que este factor se fija en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes y debe ser aprobada por la CIPHAN.

3.Coeficiente corrector del índice de densidad (C): Es el factor de corrección que permite regular la edificabilidad conforme a los factores medioambientales deseables en el área.

Según los distintos grados en que se clasifica el territorio regulado por esta norma, se establecen los siguientes parámetros:

a) Grado 1.

i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.

ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es de 0,875.

b) Grado 2.

i) Superficie computable S: Es la superficie dé la parcela edificable definida en el artículo 6.2.9.

ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

c) Grado 3.

i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el Plano de Ordenación y el fondo máximo definido en el Plano de Condiciones de la Edificación.

ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,90.

d) Grado 4.

i)Superficie computable S: Es la superficie de parcela edificable definida en el artículo 6.2.9.

ii) Coeficiente Z: El fijado en el Plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,75.

e) Grado 5.

La edificabilidad de las parcelas reguladas según este grado, es la existente tanto sobre como bajo rasante y que esté destinada a usos que computen como edificabilidad de acuerdo con las condiciones que fijan los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las presentes Normas.

f) Grado 6.

i)Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el artículo 6.2.9.

Coeficiente Z: El coeficiente Z se determina en función del ancho de calle, medido en el punto medio de la fachada, según el siguiente cuadro.

Ancho de calle	Coeficiente 1
Menos de 7 metros	3
De 7 metros a menos de 12	4
De 12 metros a menos de 18	5
De 18 metros a menos de 24	6

De 24 metros en adelante	7

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

La medición del ancho de calle se realizará con los mismos criterios que para tal fin están previstos en el Capítulo 8.4 de este mismo Título.

Cuando el cálculo de la edificabilidad no pueda obtenerse por la aplicación directa de la fórmula definida al principio de este artículo (E = S x Z x C) por tener la parcela fachadas a calles de distinto ancho, la superficie edificable se calculará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 8.4.9.

Artículo 8.1.11. *Posición respecto a la alineación (N-2).*

1.En el grado 1^2 y 2^2 la línea de edificación deberá coincidir con la alineación oficial.

2.En los grados 3^2, 4^2 y 6^2 la línea de edificación podrá retranquearse total o parcialmente respecto a la alineación oficial. En cualquier caso dicha alineación deberá materializarse como mínimo en planta baja mediante cuerpos de edificación, soportales, arquerías o cualquier elemento que constituya cerramiento arquitectónico. Las parcelas de esquina reguladas por los grados 3Q y 4Q, formarán un chaflán dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales y de cuatro (4) metros de longitud.

3. En el grado 5^2 la nueva edificación tendrá la misma posición que la inicialmente existente. En caso de sustitución sin que sea obligada su reconstrucción, esta posición se fijará mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 8.1.12. *Posición de la edificación (N-1).*

La edificación debe desarrollarse obligatoriamente dentro de la superficie computable que para cada grado se establece en el artículo 8.1.10. Como condición particular se establece que para los grados 4^9 y 6^9 se dejará al fondo de la parcela un espacio libre que ocupe todo su ancho y que cumpla las condiciones que para patios de parcela se fijan en estas Normas en función de las luces rectas de las piezas o locales recayentes a dichos patios. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio con una superficie equivalente al ancho medio de la parcela por seis (6) metros de fondo; si la distancia entre el punto medio de ambas fachadas es inferior a dieciocho (18) metros el fondo será un tercio (1/3), como mínimo, de la distancia entre dichos puntos medios.

A efectos de tratamiento de superficie, usos y niveles, estos patios se equipararán con los espacios libres de parcela regulados en el artículo 8.1.20.

En el grado 5^9 la posición será la de la edificación existente. En caso de sustitución de las edificaciones sin que sea obligada su reconstrucción, la posición será fijada mediante Estudio de Detalle.

Artículo 8.1.13. *Ocupación (N-1).*

1. En los grados 1^9 y 3^9 la ocupación máxima será la parte de la parcela definida como superficie computable para este grado en el artículo 8.1.10.

2. En los grados 2^9, 4^9 y 6^9 la ocupación máxima será el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie computable, definida en ese artículo para los antedichos grados.

3. Cuando por la forma de la parcela la aplicación de las condiciones contempladas en estos puntos dé lugar a soluciones no funcionales o inarmónicas con el entorno, se podrá regular la superficie de ocupación mediante un Estudio de Detalle.

Asimismo, en el caso de parcelas con especiales condiciones que lo justifiquen, se podrá eximir del cumplimiento de la condición de ocupación, previo informe favorable de la CIPHAN.

4. En el grado 5^2 la ocupación máxima será la de la edificación existente. En caso de sustitución de ésta sin obligarse a su reconstrucción, la ocupación será fijada mediante Estudio de Detalle con un máximo de los 2/3 de la parcela edificable.

5. En todos los grados, las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable.

Artículo 8.1.14. *Fondo máximo (N-1).*

1. En los grados 1^9 y 3^9 el fondo máximo queda establecido en el Plano de Condiciones de la Edificación.

2. En los grados 2^9 y 4^2 no se establece fondo máximo, si bien se deberá tener presente lo regulado en el artículo 8.1.12.

3. Para el grado 5^9, en el caso de no fijarse fondo máximo en el Plano de Condiciones de la Edificación, se determinará mediante estudio de detalle, teniendo presente el señalado, en su caso, para las edificaciones colindantes, salvo que sea obligada la reconstrucción del edificio.

4. Para el grado 6Q el fondo máximo será de veinticinco (25) metros teniendo además presente el artículo 8.1.12.

Artículo 8.1.15. *Altura de la edificación (N-2).*

1. Salvo en el grado 6Q, en el que la altura de la edificación en número de plantas será coincidente con el número correspondiente al coeficiente Z señalado en el cuadro del artículo 8.1.10 f) ii) en función del ancho de calle, en los demás grados la altura de cornisa en metros y número de plantas se establecerá individualmente para cada caso por la CIPHAN, previa presentación de las diferentes soluciones o propuestas que armonicen con los edificios colindantes, mediante representaciones de éstas en alzados completos de tramo de calle o calles a las que afecte.

2. En parcelas de esquinas a calles con diferentes alturas, se regulará la línea de cornisa con arreglo al principio de mantener la mayor altura, que deberá doblar en la fachada correspondiente a la de menor altura hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor anchura.

3. Sobre la altura de cornisa se admite, como criterio general, la construcción de una planta de ático y/o torreones, o una planta bajo cubierta, siempre que la solución propuesta se adapte a la composición edificatoria del entorno próximo. Dichas edificaciones siempre computarán a los efectos de medir la edificabilidad máxima. Estas plantas *cumplirán las siguientes condiciones:*

a) Plantas de ático: Cumplirán las condiciones que para las mismas se regulan en el artículo 6.6.15.8 con las siguientes precisiones:

i) Los planos de la fachada del ático, se retranquearán obligatoriamente respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio libre público o a patio de manzana, una distancia mínima de tres (3) metros.

ii) Las posibles medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas por el promotor de la nueva edificación.

b) Plantas bajo cubierta:

i) La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de treinta (30) grados sexagesimales.

ii) La mínima altura libre en las piezas habitables de la planta será de ciento cincuenta (150) centímetros, con independencia de las alturas libres mínimas requeridas para el uso a implantar.

c) Torreones: Cumplirán las condiciones del artículo 6.6.15.9, excepto la separación entre ellos que será, como mínimo, de cuatrocientos (400) centímetros.

Artículo 8.1.16. *Altura de pisos (N-2).*

La altura de pisos será, como mínimo, de trescientos sesenta (360) centímetros en planta baja y de trescientos (300) centímetros en las plantas superiores.

La altura de piso de los áticos podrá ser, como mínimo, de doscientos noventa (290) centímetros y como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 8.1.17. *Salientes y vuelos (N-2).*

1. Balcones y miradores: El saliente máximo de balcones, balconadas y miradores será el que figura en los cuadros siguientes, en función de la anchura de la calle.

a) Saliente máximo de balcones, balconadas y miradores para todos los grados:

Anchura de calle (metros)	**Sal. Balcón y Balconada (metros)**	**Sal. Mirador**	
		Zona inferior (metros)	Zona superior (metros)
Menos de 6	0,30		
De 6 a menos de 9	0,40		
De 9 en adelante	0,45	0,45	0,65

b) La anchura máxima de bandejas será de ciento treinta y cinco (135) centímetros para los balcones, de doscientos veinte (220) para los miradores y libre para las balconadas. El espesor máximo de la bandeja será de diez (10) centímetros y su nivel superior coincidirá con el de la planta desde la que tengan acceso.

2. Cornisas y aleros: El saliente máximo para cornisas y aleros en todos los grados, será el que figura en el siguiente cuadro en función de la anchura de la calle.

Saliente máximo de cornisa y alero.

Anchura de Calle (metros)	Saliente (metros)

Menos de 9	0,50
De 9 a menos de 14	0,65
Desde 14 en adelante	0,80

3. Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y aleros, en las fachadas a patios de manzana serán los mismos que los autorizados para la fachada a la calle.

Artículo 8.1.18. *Criterios de composición (N-2).*

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la dudad. Dentro de la zona regulada por el APE 00.01, se tendrán presentes las disposiciones de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, que se incluyen como anejo a la presente Norma.

Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la CIPHAN que, razonadamente, determinará los criterios a los que debe sujetarse la composición de las fachadas. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Las fachadas en el grado 1Q y 2Q tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características:

a) Dispondrán de cornisa o alero.

b) Contarán con huecos de eje vertical dominante, que formarán balcones, miradores o balconadas, según quede justificado por el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán composición dominantemente vertical.

c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno.

d) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta plana salvo las azoteas en los casos de soluciones de ático.

2. Las fachadas exteriores, en los grados 3^2, 4_g, 5_g y 6º se adecuarán a las soluciones del entorno, introduciéndose, en función de la edificación existente soluciones tradicionales como las de torreones, pérgolas, doble fachada, patios abiertos a fachada, columnatas, miradores y otros elementos análogos.

3. Las fachadas exteriores, recayentes a patio de manzana deberán tratarse con criterios similares, si bien será admisible mayor libertad de composición aunque su aprobación quede también condicionada al informe favorable de la CIPHAN.

4. Las cubiertas tendrán la pendiente máxima que se señala en el artículo.8.1.14 b) i).

Artículo 8.1.19. *Materiales de fachada (N-2).*

1. Se utilizarán preferentemente los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados, con labra tradicional; ladrillo a cara vista utilizando aparejos comunes en el entorno y color natural; revocos artesanales con texturas y colores dominantes en la zona.

2. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico ni anodizados.

3. La elección definitiva de los acabados exteriores, texturas, calidades y colores, se hará en obra, previa elección de muestras por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 8.1.20. *Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana (N-2).*

1. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación del APE 00.01, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.

2. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros situando la cota superior de dicha capa por debajo de la cota de la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada.

3. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.

SECCIÓN 4.ª CONDICIONES PARA LA AMPLIACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN GENERAL

Artículo 8.1.21. *Condiciones para la ampliación y reestructuración general (N-2).*

A las obras de ampliación y reestructuración general se le aplicarán las mismas condiciones que a las de nueva planta, salvo las que sean de imposible cumplimiento en función del mantenimiento de los elementos protegidos reflejados en el Plano de Análisis de la Edificación correspondiente, o den lugar a soluciones no funcionales. Podrá plantearse un Estudio de Detalle que altere estas condiciones donde se estudie la viabilidad de incrementar el fondo máximo contemplado en el área de movimiento o la superficie ocupable.

SECCIÓN 5.ª RECUPERACIÓN DE LOS PATIOS DE MANZANA Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 8.1.22. *Ámbito y definición (N-1).*

1. Las condiciones que se especifican en esta sección, serán de aplicación a las edificaciones y construcciones con usos no residenciales y que se encuentren situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en los grados 1Q y 32.

2. Las edificaciones y construcciones, definidas en el apartado anterior quedan sometidas a las determinaciones previstas en el Capítulo 2.3 sobre situaciones preexistentes.

Artículo 8.1.23. *Transformaciones de usos (N-2).*

En las edificaciones y construcciones, definidas en el apartado 1 del artículo anterior no se admite la transformación o cambio de las actividades existentes, que podrán mantenerse en tanto no se produzca la demolición del edificio.

Desarrollado artículo 8.1.23 por la Resolución de 25 de abril de 2013 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras, por la que se hace pública la Instrucción 01/2013 relativa a la consideración de "uso o actividad existente" en relación con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOUM y con otras situaciones que precisan de antecedentes.

Artículo 8.1.24. *Intensificación de usos (N-2).*

En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del artículo 8.1.22 será admisible la intensificación de los usos existentes, conforme a lo establecido en el artículo 8.1.6.2. Asimismo, se admitirá la intensificación con incremento de edificabilidad en los siguientes casos:

1. Edificios exclusivos calificados como Equipamiento, según la regulación del artículo 7.10.6.5.

2. En usos terciarios recreativos destinados a cines y teatros con las condiciones fijadas en la correspondiente ficha de Condiciones Urbanísticas.

Artículo 8.1.25. *Usos permitidos sobre rasante (N-2).*

1. Sobre los espacios libres de parcela constitutivos del patio de manzana, no se permitirán más usos o actividades que los de esparcimiento y los deportivos que no precisen instalaciones con volúmenes construidos. Deberán ajardinarse según las condiciones fijadas en el artículo 8.1.20.

2. No se autorizarán los accesos de vehículos -salvo el desarrollo de rampa necesaria para aparcamientos subterráneos cuando éste no pueda llevarse a cabo dentro del área de movimiento de la manzana-, ni la estancia de los mismos, con la excepción que deba hacerse para los del servicio de extinción de incendios cuando sea preciso.

Artículo 8.1.26. *Usos permitidos bajo rasante (N-2).*

1. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será:

a) Los usos contemplados como compatibles en la sección sexta de este Capítulo (compatibilidad y localización de usos no cualificados).

b) Los garajes-aparcamientos.

2. Las edificaciones subterráneas de nueva construcción, se tratarán conforme a lo previsto en el artículo 8.1.20.

3. En las edificaciones bajo rasante existentes, y que permanezcan tras la recuperación del espacio libre, donde se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso o de otro tipo cuya cuantía lo justifique, se podrá exigir el tratamiento de la superficie.

Artículo 8.1.27. *Definición de rasante de patio o espacio libre en edificación existente (N-2).*

El plano de rasante del patio a formalizar o recuperar en caso de estar ocupado, en la edificación existente, será el definido por la proyección sobre el fondo edificable de la rasante de la calle y las líneas horizontales trazadas por los extremos de dicha proyección.

Artículo 8.1.28. *Condiciones para la actuación en espacios libres (N-2).*

1. La actuación preferente sobre las edificaciones definidas en el Apartado 1Q del artículo 8.1.22. será la demolición de las mismas, siempre que su ficha de catálogo lo permita, a fin de ser sustituidas por espacios libres ajardinados, bajo los cuales se fomentará la construcción de aparcamientos para cubrir defectos de dotación de los mismos de la propia manzana o del entorno.

2. Quedan prohibidas las obras que supongan un incremento en la superficie construida. También se prohíben las que modifiquen la envolvente, salvo que se pretenda reducir el volumen construido o la altura de la cubierta. También se prohíbe toda obra que tenga como fin el cambio de la clase de uso o actividad existente.

3. Quedan exceptuadas de estas condiciones las obras cuyo fin sea la intensificación de usos en el caso de cines y teatros. Mediante un Plan Especial se podrá autorizar el reinicio o nueva implantación de este tipo de actividad, con las que le sean complementarias. También mediante Plan Especial podrán sustituirse las actividades existentes por otras que se demuestren complementarias y compatibles con los usos del entorno, y siempre que se libere al menos un cincuenta por ciento (50%) de la superficie ocupada en el patio de manzana.

Desarrollado artículo 8.1.28.4.2 c) por la Resolución de 23 de octubre de 2012 de la Coordinadora General de la Oficina de Planificación Urbana, por la que se hace pública la Instrucción 1/2012, sobre el Convenio de Cesión de Plusvalías regulado en el artículo 8.1.28.4.2 c).

SECCIÓN 6.ª RÉGIMEN DE USOS

Artículo 8.1.29. *Clasificación en niveles (N-2).*

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos no cualificados, se distinguen cinco niveles, que comprenden cada uno de ellos los suelos del APE 00.01 señalados en el Plano de Usos y Actividades con los códigos A, B, C, D y E respectivamente. Los ámbitos de Norma Zonal 1 situados fuera del APE 00.01 se regulan con el nivel de uso b de esta Norma Zonal.

Artículo 8.1.30. *Usos compatibles (N-2).*

1. En el nivel A:

a) Uso asociado:

i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso complementario:

i) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.

ii) Terciario: Hospedaje, en cualquier situación del edificio, con acceso independiente.

Comercial: En situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio. Oficinas: En situación de planta baja e inferior a la baja.

Recreativo: En situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:

- i) Salas de reunión Tipo I.

- ii) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II.

- iii) Espectáculos Tipo III.

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.

c) Uso alternativo:

i) Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.

Hospedaje: En edificio exclusivo.

2. En el nivel B:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel A y además:

a) Uso complementario:

i) Terciario:

Comercial: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

Oficinas: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

ii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel B.

4. En el nivel D:

En las mismas situaciones contempladas en el nivel C y además:

a) Uso alternativo:

i) Terciario: Se autoriza una implantación para una o varias clases de uso terciario, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencias concedidas, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el cincuenta por ciento (50%) de su superficie destinada a uso terciario.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios complementarios hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase de comercial podrá superar estos límites hasta ser implantados ocupando toda la superficie del edificio.

5. En el nivel E:

a) Uso asociado:

i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso alternativo:

i) Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

Artículo 8.1.31 *Usos autorizables (N-2).*

1. En el nivel A:

a) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en tipo I.

La categoría de industria artesanal se admitirá en situación de edificio exclusivo con un limite de superficie de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados. En edificios de mayor superficie no será autorizable dicha implantación.

b) Terciario comercial: En situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

Oficinas: En situación de planta primera.

Recreativo: Se admitirá el uso pormenorizado de restaurante con tipo II, en situación de planta primera, siempre que disponga de acceso directo desde la planta baja.

Hospedaje: En situación de edificio exclusivo.

2. En el nivel B:

Con las mismas condiciones del nivel A y además:

a) Terciario recreativo: Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

Con las mismas condiciones del nivel B y además:

a) Terciario: Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el cincuenta por ciento (50%) de su superficie destinada a uso terciario.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a dos mil quinientos (2.500)

metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

4. En el nivel D:

En las mismas condiciones del nivel C y además:

a) Terciario: En régimen de edificio exclusivo para una o varias clases de usos terciarios.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados. Si el edificio contase con una superficie superior a cuatro mil (4.000) metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

Artículo 8.1.32. *Otras condiciones de uso (N-2).*

1. Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supere al sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será autorizable su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo. En cualquier caso se tendrá en cuenta la limitación de superficie de los usos comerciales que en el artículo anterior se determina.

2. La implantación de usos en planta sótano queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, con la que tiene que estar ligada de forma indisoluble. Igual condición regirá para la implantación del uso comercial en planta sótano y primera, debiendo accederse a las plantas de sótano o primera directamente desde la baja del mismo local, sin utilizar los elementos comunes del edificio.

CAPÍTULO 8.2

Condiciones particulares de la Zonal 2. Protección de las colonias históricas

Artículo 8.2.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta norma zonal las Áreas de Planeamiento Específico identificadas en el Plano de Ordenación con su código de APE que se corresponden con las Colonias relacionadas en el artículo 4.3.27.

2. Es objeto de esta norma la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y del uso residencial, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.

3. Su edificación pertenece, generalmente, a las tipologías de edificación aislada, pareada, adosada o agrupada en hilera, destinada a vivienda unifamiliar.

4. El uso cualificado es el residencial.

Artículo 8.2.2. *Alcance y regulación complementaria (N-1).*

1. Esta Normas Zonal 2 no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, ya que éstas se concretan en las normas particulares de cada una de las APE.

2. Las APE pueden remitir determinadas zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales; en este caso, las normas particulares del APE especifican las condiciones particulares de usos compatibles que le son de aplicación.

SECCIÓN 1.ª CONDICIONES ESPECIALES

Artículo 8.2.3. *Alcance y condiciones de protección (N-1).*

1. A fin de conseguir los objetivos de protección de las características básicas y tipológicas de los edificios protegidos se establecen los siguientes conceptos:

a) Edificación principal es la constituida por el edificio proyectado y construido en origen y que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a posición, volumen y composición, cuya identidad requiere su conservación y protección.

b) Edificación añadida la constituyen aquellos volúmenes añadidos a la edificación principal o dispuestos en el espacio libre de parcela, cuyas características de posición o volumen desvirtúan la composición, alterando y contradiciendo la identidad de aquélla.

2. Siendo uno de los objetivos la conservación y protección del tejido y medio urbano del conjunto de la colonia, la protección alcanza a las parcelas propuestas en el Plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, sin que se permitan las agregaciones o segregaciones, salvo en aquellos casos señalados expresamente en el APE como "parcelación admitida".

3. Se consideran características básicas de los edificios objeto de protección la disposición de volúmenes y alturas de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de sus huecos y la solución de cornisas y cubiertas.

Cuando se realicen obras que afecten a alguno de estos elementos y estuvieran modificados, alterados o desaparecidos se deberán restituir y recuperar conforme a las condiciones establecidas en el Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE.

4. En caso de declaración de ruina o que se produzca una demolición no autorizada, cualquiera que sea su causa, y sin perjuicio de la sanción a que hubiese lugar, sólo se autorizarán obras de reconstrucción o recuperación tipológica del modelo asignado.

5. El arbolado existente queda protegido como elemento integrante del medio ambiente urbano de las Colonias y deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter singular y el tipo genérico de urbanización, como ciudad-jardín.

Cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes sobre la vía pública o sobre los espacios libres de parcela, será obligatoria la reposición a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen de acuerdo con la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano. La sustitución se hará por especies iguales a las desaparecidas o empleando las dominantes en la alineación o agrupación de arbolado, o en la parcela.

La necesidad de suprimir algún ejemplar situado en la parcela deberá justificarse debidamente, y su posible sustitución estará condicionada al compromiso de reposición en la misma parcela por otro ejemplar de la misma especie y como mínimo de 20/22 cm. de perímetro de tronco, y al cumplimiento de la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano.

6. Los cerramientos de parcela constituyen elementos integrantes de la edificación y como tales las intervenciones sobre ellos deben realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas para los cerramientos en las normas de cada APE y en el Catálogo de la Edificación (Modelos).

Artículo 8.2.4. *Catálogo de la Edificación-Modelos (N-1).*

Como instrumentos de protección de la edificación, las APE incluyen la catalogación de modelos de los edificios existentes en cada *Colonia* y se definen gráficamente en los planos correspondientes, donde se describen las características básicas de los edificios y las condiciones generales, de edificación y estéticas que deben respetarse o recuperarse en su caso.

En el Plano de *Tipologías y Modelos* de cada APE se asigna a cada parcela unas siglas correspondientes a los siguientes modelos:

1. Modelo típico existente (A, B,..)

2. Modelo con variantes (A-1, B-1, C-1...)

3. Modelo original (EO)

En estos casos el modelo de referencia será el que proporciona la documentación de su proyecto original y sólo en el caso de no existir se utilizará como referencia el que resulta de la edificación principal existente.

4. Modelos de referencia (MR).

Se definen cuando no están claramente diferenciados modelos edificatorios completos, pero se pueden identificar en los edificios de la colonia unas características básicas en estilo, volumetría e invariantes compositivos y constructivos. Su definición gráfica se entiende en su caso, como ejemplo de referencia en posibles intervenciones. Además de ello, las obras de nueva edificación se regularán por aplicación de los parámetros de ocupación y volumen definidos en estas Normas particulares y en su caso, en el catálogo.

5. Modelo con protección independiente (PI).

Son aquellos edificios merecedores de ser catalogados independientemente con un nivel y grado de acuerdo con el Título IV de las presentes Normas y a todos los efectos las obras se regulan por el con-tenido normativo de dicho Título.

6. Modelo a recuperar (RA, RB...).

Son modelos asignados a parcelas con edificios existentes no protegidos que constituyen un impacto negativo en el conjunto urbano donde se integran, que distorsionan el ámbito superior de protección, y en los que, por los antecedentes, se conoce la existencia previa de un modelo típico de la Colonia. En estos edificios sólo se admite la obra de recuperación del modelo asignado.

7. Edificios sin asignación de modelo (SM).

Son aquellos edificios no protegidos que no se les asigna ningún modelo típico por no existir antecedentes que así lo constaten. En estos edificios las obras de nueva edificación se regularán por aplicación de los parámetros de ocupación y volumen definidos en estas Normas particulares, pudiendo en todo caso utilizarse como referencia cualquier modelo típico de los documentados Catálogo de la Edificación (Modelos) de cada APE.

En el caso de edificios que tengan señalado un modelo en el catálogo de edificación, cuando se demuestre documental o materialmente que fueron construidos en origen con características o elementos dispares a los que define el catálogo, servirá también como modelo el que proporciona la documentación de su proyecto original.

Artículo 8.2.5. *Ámbitos de regulación de parcela (N-1).*

1. Dentro de cada parcela y con el objeto de concretar el alcance de la protección y de la intervención sobre la misma, se distinguen tres ámbitos sobre los que el APE regula las condiciones de la edificación, usos y el régimen de obras:

a) Ámbito Al edificable: Define la parte de parcela ocupada o susceptible de ser ocupada por la edificación principal.

b) Ámbito A2 libre interior: Comprende el espacio libre interior de parcela señalado en función de su menor relación con la vía pública.

c) Ámbito A3 libre exterior: Conjunto de espacios de la parcela que separan los ámbitos Al y A2 de la alineación oficial exterior y, en su caso, de los linderos laterales.

2. La delimitación de estos ámbitos se establece gráficamente en cada APE, en el Plano de Ámbitos de Regulación. Para el replanteo de cada uno de ellos se utilizarán referencias geométricas respecto de la propia parcela y de la edificación principal existente en la misma y en las colindantes, las cuates prevalecerán sobre las medidas efectuadas sobre plano.

En los casos en los que no se señala gráficamente esta delimitación, estos ámbitos se indican en las normas particulares para las obras de nueva edificación, en función de los retranqueos a linderos y a la alineación oficial.

Artículo 8.2.6. *Edificación en ámbitos libres de parcela (N-2).*

1. En el ámbito A2, libre interior se admite la construcción de cuerpos secundarios o auxiliares, salvo excepciones señaladas expresamente en las normas particulares del APE, sujetos a las condiciones de ocupación y edificación especificadas en cada APE.

En este ámbito se admite la construcción de piscinas, siempre que su obra e instalaciones no rebasen en ningún punto quince (15) centímetros sobre la rasante del terreno, respeten una separación mínima a linderos desde el borde del vaso de un (1) metro en parcelas particulares.

2. En el ámbito A3, libre exterior no se permite ninguna construcción provisional o fija, salvo las marquesinas o cubrición ligera sobre la puerta de acceso y adosadas a la edificación principal, autorizadas en el APE.

SECCIÓN 2.ª OBRAS

Artículo 8.2.7. *Obras admisibles en edificios protegidos (N-1).*

1. Obras en los edificios: Se admiten todas las definidas en estas Normas, sujetas a las siguientes limitaciones y siempre conforme al Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE:

a) No se podrá alterar la envolvente de la edificación principal o la señalada en el modelo, excepto en aquellos casos señalados en el Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE.

b) Se podrá incrementar la superficie edificada de la edificación principal mediante las siguientes obras:

i) Acondicionamiento del espacio bajo cubierta, incluso con obras de reestructuración que posibiliten el aumento de altura libre interior en éste.

ii) Construcción de una planta inferior a la baja sin que pueda rebasar los límites de posición ni ocupación establecidos para el ámbito AI edificable salvo indicación en contra en el APE.

2.Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial, siempre que estén ligadas a alguna de las obras admisibles o se trate de partes o edificación añadida. La demolición total será admisible cuando se vincule a la obra de sustitución y reconstrucción, siempre que éstas estén admitidas.

3.Obras de nueva edificación:

a) Se admiten las obras denominadas de Modificación Controlada, que corresponde, por lo general, a las obras de ampliación, que son admisibles en edificios cuya modificación se regula gráficamente mediante modelos en el Catálogo de la Edificación (Modelos), y de acuerdo con las condiciones establecidas en el mismo.

b) Obras de sustitución, admitidas exclusivamente para edificios que tengan asignados un modelo con Modificación Controlada, y en otros casos establecidos en las normas particulares del APE, cuando se justifique técnicamente que el estado y las condiciones constructivas del edificio existente así lo aconsejen. En estos casos, la sustitución se vinculará obligatoriamente a la realización de obras de recuperación tipológica incluida, en su caso, la modificación controlada del modelo asignado.

c) Obras de ampliación, resultantes de las obras de Modificación Controlada sujetas a los parámetros y condiciones señaladas para el modelo y aquellas destinadas a la construcción de cuerpos secundarios o auxiliares en el Ámbito Libre Interior de las parcelas con sujeción a las condiciones establecidas en cada APE.

d) Obras de reconstrucción y recuperación tipológica, en edificios que se les haya asignado un modelo y tengan declaración de ruina, se produzca una demolición no autorizada o estén vinculadas a lo previsto en el punto b).

Artículo 8.2.8. *Obras admisibles en edificios no protegidos (N-1).*

Se admiten todas las definidas en estas Normas, sujetas a las siguientes limitaciones:

1. No se podrá incrementar la superficie edificada.

2. No se admiten las obras de ampliación de la edificación en altura ni sobre los ámbitos libres de parcela.

3. Se admiten siempre las obras de recuperación tipológica ajustándose al modelo asignado o en el caso de que éste no se determine, a cualquier otro modelo de su misma tipología, existente en la Colonia. En estas obras, la recuperación podrá incorporar los incrementos de superficie autorizados y la Modificación Controlada, en su caso.

Artículo 8.2.9. *Condiciones de las obras en los edificios (N-1).*

En las intervenciones sobre los edificios se deberán cumplir, con independencia de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra, las siguientes condiciones:

1. Se define como planta baja la inferior del edificio cuyo piso está por encima de la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio, sin superar la cota de ciento cincuenta (150) centímetros desde la misma hasta el pavimento acabado. Si se rebasa esa cota, el semisótano se considerará como planta sobre rasante a todos los efectos.

2. Plantas inferiores a la baja.

a) Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio.

b) Se entiende por semisótano la planta que tiene su piso y parte de su altura por debajo de la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio.

3. Cabrá eximir a los locales resultantes de obras en los edificios protegidos, de la condición de altura libre para el uso residencial en estas Normas.

4. Se autoriza la instalación de piezas habitables en plantas inferiores a la baja, siempre que la altura libre no sea inferior a dos con cincuenta (2,50) metros y se cumplan las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto la superficie de los huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces de patios ingleses, aunque estos últimos sólo podrán abrirse en ámbito *A2 Libre interior* y sin restar más del 25% de la superficie de éste.

5. En edificios protegidos, se autoriza el aprovechamiento del espacio existente bajo la cubierta para piezas habitables, siempre que, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil supere

una altura libre de doscientos veinte (220) centímetros, salvo excepciones señaladas en el APE.

6. La imposibilidad de cumplimiento de las condiciones establecidas en los anteriores artículos de esta norma zonal, por las características y tipología del edificio, implicarán la inadecuación de la intervención debiendo estudiarse soluciones alternativas.

Artículo 8.2.10. *Recuperación de ámbitos libres de parcela (N-1).*

1. La ejecución de obras de *Modificación Controlada*, reconstrucción y recuperación tipológica, en todos los casos, y las de reestructuración total que se realicen conforme establece el *artículo. 8.2.7, 3b*, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela, a excepción de aquellos que cumplan con lo establecido en el APE para cuerpos secundarios en el Ámbito Libre Interior (A2).

2. Salvo indicación en contra en las Normas particulares del APE, las intervenciones en los edificios protegidos mediante ejecución de obras sin variar la envolvente, aun cuando impliquen incremento de la superficie edificada por utilización del bajo cubierta o construcción de la planta inferior a la baja, no obligan a la demolición de cuerpos, volúmenes o elementos añadidos.

3. Sobre los ámbitos libres de parcela señalados en el APE, no se permitirán más obras que las reguladas en el *artículo. 8.2.6* y las plantaciones arbóreas y jardinería.

Artículo 8.2.11. *Tramitación de licencias (N-2).*

Las solicitudes de licencia de obras deberán ser informadas por *la* Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

Documentación.

Además de la documentación del estado actual y del proyecto que para cada tipo de obras señalen las presentes Normas y la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, los proyectos técnicos incluirán las siguientes determinaciones:

1. En los proyectos de obras se aportará documentación incluyendo un estudio de integración ambiental que justifique el cumplimiento de los objetivos del APE.

2. Cuando las obras afecten a edificios protegidos, se incluirá memoria pormenorizada especificando en qué medida las obras afectan a sus características básicas y constructivas.

3. En cualquier obra o instalación que se realice en los diferentes ámbitos de parcela, se acompañará un plano de información donde figuren todos los árboles existentes con indicación de especie, porte y proyección, así como otras características que contribuyan a definir su estado actual, en base al cual se determinarán en el propio plano las especies a conservar, las talas parciales necesarias y las medidas para su protección durante las obras.

SECCIÓN 3.ª CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.2.12. *Condiciones de la parcela (N-2).*

1. Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas que se señalan como *propuestas en el Plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación*, de cada APE.

2. En parcelas señaladas como *admitidas* es parcela mínima aquella cuya superficie y forma permiten desarrollar, en una sola planta, una vivienda con el programa mínimo establecido para el uso residencial en estas Normas, cumpliendo el resto de las determinaciones del APE; las parcelaciones admitidas no tienen carácter vinculante y su materialización está sujeta a la obtención de la licencia correspondiente.

3. En las parcelas no protegidas, a efectos de agregación y segregación de parcelas, las APE establecen, en su caso, las condiciones particulares a que deben sujetarse.

4. La forma de las parcelas resultantes deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud señalada para el lindero frontal.

5. En parcelaciones de viviendas adosadas, agrupadas o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

Artículo 8.2.13. *Retranqueo y separación a linderos y edificaciones colindantes (N-2).*

1. La separación a la alineación oficial y linderos se indica con carácter general mediante las dimensiones señaladas en las normas de cada APE o con carácter particular en el Plano de Ámbitos de Regulación del mismo.

2. Los espacios correspondientes al retranqueo y separación a linderos, quedan regulados por el artículo 6 asimilándose a todos los efectos como Ámbito Libre Exterior los que se refieren a la alineación exterior y linderos laterales y como Ámbito Libre Interior el que se refiere al lindero testero.

3. Salvo indicación en contra en las Normas del APE, cabrá adosarse a uno o ambos linderos laterales en los siguientes casos:

a) Cuando la parcela tenga asignada la tipología pareada (a un lindero) o adosada (a ambos linderos).

b) Cuando, con la asignación anterior, la edificación colindante esté construida sobre el lindero, debiendo mantener en tal caso el mismo retranqueo que aquélla; el adosamiento será sobre el lienzo medianero. En caso de adosarse a edificios incluidos en algún nivel de protección, se respetarán todas las alineaciones interiores de los mismos.

c) Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario.

d) Cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en el que se contemplarán las condiciones específicas de adosamiento a que ambos se someten.

Artículo 8.2.14. *Ocupación (N-1).*

1. Coincide con la ocupada por la Edificación Principal y con el Ámbito Al Edificado en parcelas protegidas. En las demás no podrá ocuparse una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los coeficientes de ocupación, en función de la tipología asignada, que se señalan expresamente en las Normas de cada APE.

2. La superficie ocupable bajo rasante, queda regulada según las normas particulares de cada APE.

En ningún caso podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo y separación a linderos establecidos o señalados gráficamente en los Planos de Ámbitos de Regulación.

Artículo 8.2.15. *Condiciones de edificabilidad (N-1).*

1. La edificabilidad de cada una de las parcelas será la que se deduzca del tipo o modelo de la edificación que se asigna a cada una de ellas en el APE de la *Colonia*, incluyendo los incrementos de superficie edificados que pudieran obtenerse en función de las obras permitidas.

2. En la estimación de la superficie edificada computarán todos los espacios de la edificación, con independencia de su destino, incluidas las plantas bajo cubierta y bajo rasante.

3. Cada APE, en función de los tipos y modelos de la edificación, de sus especiales características y de estar o no protegidos, establece las condiciones particulares de edificabilidad.

Artículo 8.2.16. *Condiciones de volumen y forma (N-2).*

1. Las APE definen en sus normas particulares las condiciones de volumen y forma de los edificios en función de los tipos y modelos asignados y particularmente en las condiciones señaladas en el Catálogo de la Edificación (Modelos).

2. La altura total de los edificios, expresada en número de plantas, por encima de rasante, no superará la señalada en los planos del APE. Dicha cifra expresa la limitación de alturas referida a plantas completas sobre rasante, sin incluir los sótanos o semisótanos, bajo cubiertas o torreones, en su caso.

3. La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros, salvo excepciones señaladas en las normas particulares del APE. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en interiores de edificios protegidos.

Artículo 8.2.17. *Condiciones estéticas (N-2).*

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de las edificaciones existentes, presentando a estos efectos el material gráfico que sea necesario.

2. En cada APE en el Catálogo de la Edificación (Modelos) se señalan pormenorizadamente para cada tipo o modelo de edificación las condiciones estéticas a que deben sujetarse, y con carácter general las normas particulares señalan las condiciones estéticas que afectan al volumen, tratamiento de fachadas, materiales, salientes y vuelos, cubiertas y huecos, incluso cerramientos de parcela y tratamiento de espacios libres.

Artículo 8.2.18. *Dotación de aparcamiento (N-2).*

Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar incluidas en el ámbito de esta norma zonal, quedan exceptuadas del cumplimiento de la obligación de respetar la dotación de plazas de aparcamiento. No obstante, podrán resolver la dotación con aparcamiento descubierto en los Ámbitos Libre Exterior e Interior o con garaje edificado bajo la planta baja de la edificación principal, cuando ésta se admita; en tal caso, se autorizan pendientes de rampa de hasta el veinte por ciento (20%), respetando íntegramente la superficie de aceras.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.2.19. *Usos compatibles (N-2).*

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta norma zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar y de vivienda en edificación colectiva cuando expresamente lo señale el APE para determinadas parcelas de su ámbito.

2. Dotaciones compatibles: Son compatibles los usos dotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el Plano de *Calificación y Regulación de Usos* de las APE. Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.

3. Compatibilidad y localización de otros usos: A los efectos de compatibilidad y localización referentes a otros usos no residenciales, se distinguen varias configuraciones que definen las distintas localizaciones y compatibilidad de los usos industrial, terciario y dotacional, en sus distintas clases.

Las APE, en sus normas particulares y Planos de Calificación y Regulación de Usos asignan una configuración general de usos compatibles y su localización al conjunto de edificaciones de cada colonia; además, en el mismo se señalan expresamente aquellas cuya configuración de usos compatibles difiere respecto a la general de la Colonia.

CAPÍTULO 8.3

Condiciones particulares de la Zona 3. Volumetría específica

Artículo 8.3.1. *Definición general (N-1).*

Corresponde a áreas de suelo urbano donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

Se distinguen las siguientes situaciones:

1. Suelos urbanos regulados por la Norma Zonal 3, Mantenimiento de la Edificación, del Plan General de 8 de marzo de 1985, en las que se consideró totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico.

2. Suelos urbanos regulados por ordenaciones específicas del Plan General de 1985, coincidentes total o parcialmente con ámbitos de áreas de planeamiento diferenciado o con áreas remitidas a planeamiento ulterior de dicho Plan General, en los que se considera prácticamente agotado el proceso de desarrollo urbanístico, pudiendo no obstante, existir parcelas edificables susceptibles de ser objeto de obras de nueva planta o locales pendientes de primera ocupación.

3. Suelos urbanos interiores a la M-30 que en función de sus características se remiten a esta norma zonal.

Su tipología edificatoria se corresponde generalmente con la de edificación aislada o en bloques abiertos.

Artículo 8.3.2. *Ámbito y uso cualificado (N-1).*

1. Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Ordenación, donde aparecen grafiadas con el código 3.

2. Su uso cualificado es el residencial.

Artículo 8.3.3. *Clasificaciones en grados (N-1).*

A efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos de las áreas señaladas en el Plano de Ordenación con los códigos 1Q y 2^2.

SECCIÓN 4.ª REFERIDA A NORMA ZONAL 3 GRADO 1º

Artículo 8.3.4. *Condiciones de parcelación (N-2).*

Se admite la parcelación de parcelas calificadas como dotacionales de servidos colectivos en las condiciones establecidas en los artículos 7.9.6, 7.10.4 y 7.10.6.

Artículo 8.3.5. *Obras admisibles (N-2).*

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

1. Obras en los edificios: Todas las incluidas en el artículo. 1.4.8.

2. Obras de demolición: Las incluidas en el artículo. 1.4.9.

3. Obras de nueva edificación:

a) Obras de sustitución: Se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para esta norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación.

Cuando el uso existente coincida con el terciario de oficinas o terciario comercial y éstos se contemplen entre los compatibles sometidos al régimen de autorizable, dichos usos tendrán consideración de uso alternativo.

i) Condiciones para la sustitución de edificios: La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo. Se podrá variar directamente la posición de la nueva edificación respetando los parámetros correspondientes establecidos por la Normas Zonal 5 grado 2Q para edificación aislada y por la 8 grado 4Q para la edificación en vivienda unifamiliar.

No obstante, podrá plantearse mediante Estudio de Detalle una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:

- No sobrepasar la superficie total edificada preexistente.

- En edificación aislada en bloques abiertos, se respetarán el resto de los parámetros de la Normas Zonal 5 grado 2Q, pudiendo acogerse, en su caso, a la ocupación y altura de este grado.

- En vivienda unifamiliar, se respetarán el resto de los parámetros que determine la Norma Zonal 8 grado 4^2, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado, y asimismo a las condiciones especiales que para este grado se especifican en el artículo. 8.8.15, siempre que el número de viviendas colectivas no supere el de viviendas unifamiliares existentes.

- En cualquier caso, se tendrán en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

ii) Condiciones particulares para la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional de servicios colectivos: Como excepción a lo dispuesto en el apartado i) y mediante Estudio de Detalle podrá llevarse a cabo la sustitución de edificios industriales por nuevas edificaciones destinadas a uso residencial, o uso dotacional de servicios colectivos en las siguientes condiciones:

- Las parcela o parcelas estarán actualmente destinadas a uso industrial.

- La sustitución abarcará la totalidad de los edificios industriales existentes, en la parcela o conjunto continuo de parcelas.

- La edificabilidad será de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

- El resto de condiciones de edificación se regirán por lo regulado en la Normas Zonal 5 grado 3Q.

- La ordenación propuesta tendrá en cuenta las características tipológicas del entorno edificado.

b) Obras de nueva planta: Se admiten en parcelas existentes que, a la entrada en vigor del presente Plan General, se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes. La edificación será enteramente subterránea, los espacios libres sobre rasante deberán ser arbolados y tratados como áreas estanciales, y las edificaciones estarán destinadas a:

i) Servicios infraestructurales.

ii) Garajes-aparcamientos para vehículos: Sometidos a las condiciones reguladas en el Capítulo 7.5.

Se admiten, asimismo, obras de nueva planta destinadas a usos dotacionales, en parcelas calificadas como tales, sometidas a las mismas condiciones que para las obras de ampliación de usos dotacionales se fijan en el artículo 8.3.7, con una edificabilidad máxima de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado.

c) Obras de ampliación: Además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación en situación enteramente subterránea, siempre que se destinen a la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación, o a garaje-aparcamiento en las condiciones reguladas en el Capítulo 7.5 y se resuelva la dotación de aparcamiento al servicio de los edificios situados en la parcela objeto de las obras de ampliación. Asimismo, se admiten obras de ampliación bajo cubierta destinadas a trasteros o zonas comunitarias, en vivienda colectiva, con las condiciones del artículo. 7.3.4 apartados d) y e).

Análogamente, los espacios libres podrán acondicionarse en superficie en los términos regulados en el artículo 6.10.20.

Artículo 8.3.6. *Condiciones de ampliación de los edificios exclusivos destinados a industria (N-2).*

Se admite la intensificación del uso industrial en las condiciones que al efecto se regulan:

1. En ampliaciones en altura, podrá aumentarse una planta sobre las actuales existentes, siempre que el edificio sea construcción aislada y la nueva planta a construir no tenga una superficie edificada superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúa.

2. Cabrá, asimismo, en construcciones aisladas cuyas plantas de piso ocupen superficies iguales o superiores al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, la ampliación de las plantas de menor dimensión hasta que sus planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja.

3. La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre los planos de fachada de la edificación objeto de ampliación guarde, respecto de los planos de fachada de la edificación colindante, una distancia igual o superior a la establecida para tamaño de patios en el artículo. 6.7.15, apartado 2.

4. El límite máximo de edificabilidad resultante, edificación existente más ampliación, no superará los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

5. No cabrán obras de ampliación en edificios ocupados por actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, ni de industrias que incumplan los niveles máximos de impacto sobre el entorno, salvo que la ampliación contemple la instalación de medidas correctoras.

Artículo 8.3.7. *Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales (N-2).*

1. Se admite la ampliación de edificios de uso dotacional sujeta a las siguientes condiciones:

a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios (2/3) de la superficie de parcela edificable.

b) La altura máxima de la edificación no podrá rebasar cuatro (4) plantas ni mil quinientos (1.500) centímetros, medidos desde la cota de referencia de la planta baja.

c) La nueva edificación deberá guardar un retranqueo respecto al lindero frontal de la parcela igual o superior a cinco (5) metros, excepto si el edificio objeto de ampliación se encuentra situado en la alineación oficial o guarda un retranqueo inferior, en cuyo caso la ampliación podrá igualar su plano de fachada con el edificio existente.

d) La nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual o superior a H:2, siendo H el valor de la altura de coronación correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

e) La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de las parcelas colindantes en las condiciones reguladas en el artículo. 6.3.13.

f) No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que con las obras de ampliación se realicen las de aplicación de las medidas correctoras necesarias.

g) Estas ampliaciones deberán destinarse a iguales usos que los que se desarrollan en el edificio original o a usos compatibles admitidos para el uso dotacional considerado.

h) La edificabilidad total resultante no sobrepasará una edificabilidad neta de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado sobre los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de parcela edificable y de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado sobre la restante superficie de parcela edificable. Se exceptúan las parcelas con edificios catalogados en grado singular, que se regulan según los parámetros del artículo 8.1.10 e) de las presentes Normas.

i) En cualquier caso los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, mediante la tramitación de Estudio de Detalle.

2. Condiciones particulares para la ampliación de edificios dotacionales existentes destinados a servicios públicos de abastecimiento alimentario.

Se admite la ampliación de edificios destinados a servicios públicos de abastecimiento alimentario, en las condiciones específicas siguientes:

a) En edificios aislados, cabrá el aumento de una planta más, siempre que su superficie construida no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada de la planta que la soporta.

b) En edificios aislados, cuyas plantas de piso ocupen superficies iguales o superiores al cincuenta por ciento (50%) de la planta baja, cabrá la ampliación de aquéllas hasta que sus planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja.

c) Las ampliaciones previstas en los dos puntos anteriores pueden ser acumulativas.

d) La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre las nuevas fachadas resultantes de la ampliación guarde, respecto al lindero de la parcela colindante, una distancia igual o superior a la establecida para tamaño de patios en el artículo 6.7.15, apartado 2.

e) No obstante, cabrá la ampliación de edificios adosados a parcelas colindantes, cumpliendo las condiciones de separación establecidas para patios y en todo caso la ampliación estará dentro del plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales desde el borde superior del forjado de la última planta adosada existente.

f) No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares en lo que atañe a accesos, condiciones de prevención de incendios, o niveles de impacto, salvo que la ampliación contemple las correspondientes medidas correctoras.

Artículo 8.3.8. *Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a vivienda unifamiliar (N2).*

Se admite la ampliación de edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar en las siguientes condiciones:

1. Se admiten ampliaciones hasta una superficie edificada equivalente a siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable y en todo caso hasta un veinticinco por ciento (25%) más de la superficie edificada total de la construcción existente objeto de la ampliación.

2. La ampliación podrá realizarse en espacio libre de parcela mediante cuerpos de edificación de una (1) planta y tres (3) metros de altura máxima de cornisa separándose una distancia mínima de tres (3) metros a linderos. Dichos cuerpos podrán adosarse a uno de los linderos en las condiciones reguladas en el artículo 6.3.13. Asimismo, podrán situarse en la alineación oficial si la línea de edificación de la ampliación tiene una longitud inferior a tres (3) metros, y no excede de un cincuenta por ciento (50%) de la longitud del frente de fachada de la parcela.

3. Podrá llevarse a cabo ampliación en altura sin mayor ocupación cumpliendo las siguientes condiciones:

a) La ampliación no podrá rebasar en sus planos de fachada, la posición de los planos de fachada de la construcción preexistente, salvo en los casos de adosamiento a linderos, en las condiciones reguladas en el artículo 6.3.13.

b) La altura resultante de la edificación, una vez ampliada, no podrá superar tres (3) plantas ni diez metros con cincuenta centímetros (10,50) de altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de la planta baja.

c) Deberá respetarse una separación a linderos igual o superior a tres (3) metros, salvo en los casos de adosamiento.

d) Asimismo se admite como ampliación el acondicionamiento de los espacios bajo cubierta.

Artículo 8.3.9. *Condiciones de tramitación de licencias de obras de ampliación (N-2).*

La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, fijará las condiciones que debe reunir la documentación de obras de ampliación solicitadas al amparo de los artículos. 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 de modo que quede garantizado que posibles ampliaciones futuras no superen las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual establecidas en dichos artículos.

SECCIÓN 2.ª REFERIDA A LA NORMA ZONAL 3 GRADO r

Artículo 8.3.10. *Obras admisibles (N-2).*

a) Obras en los edificios: Se regulan por las condiciones del grado 1º de esta zona.

b) Obras de demolición: Se regulan por las condiciones del grado 1º de esta zona.

c) Obras de nueva edificación: Se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General, salvo las de sustitución que se regulan por las condiciones del grado 1.º de esta norma zonal.

Artículo 8.3.13 *Sistema de usos autorizables (N-2).*

1. En el nivel a:

a) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo, interior al perímetro de la M-30.

Recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Terciario.

Comercial, oficinas, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

3. En el nivel c:

a) Terciario.

Comercial, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS EN EL GRADO P

Artículo 8.3.11. *Clasificación (N-2).*

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables, se distinguen tres niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación con los códigos a, b y c, respectivamente, sin perjuicio de las condiciones que resulten de aplicación contenidas en el Capítulo 10 del presente Título. Los suelos incluidos en el ámbito del APE 00.01, las APE de Colonias Históricas y de Cascos Periféricos, se regulan por el régimen de usos compatibles de dichos planes.

Artículo 8.3.12. *Sistema de usos compatibles (N-2).*

1. En el nivel a:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Industrial.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, en situación de planta inferior a la baja y baja. Con una superficie inferior o igual a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

Recreativo, en categorías i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. En categoría RO, en planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) Uso alternativo.

i) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo, exterior al perímetro de la M-30.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN DE LOS USOS EN EL GRADO 2.º

Artículo 8.3.14. *Sistema de usos compatibles y autorizables (N-2).*

1. La primera implantación de usos en locales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, o en los resultantes de obras de nueva planta, se regularán por el régimen de usos del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General. Las parcelas calificadas como dotacionales de servicios colectivos se regulan por las condiciones establecidas en los Capítulos 7.7 al 7.12. Los futuros cambios de uso pasarán a regularse por las condiciones del grado 1Q en el nivel b.

2. En obras de ampliación y sustitución, los usos se regularán por el régimen de usos establecido en el grado 1%.

CAPÍTULO 8.4

Condiciones particulares de la Zona 4: edificación en manzana cerrada

Artículo 8.4.1. Á*mbito y características (N-1).*

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 4.

2. Responde a la tipología edificatoria en manzana cerrada o entre medianeras.

3. Su uso cualificado es el residencial.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.4.2. *Obras admisibles (N-2).*

1. Son obras admisibles todas las reguladas en los artículos. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

2. Los edificios existentes de uso exclusivo industrial podrán aumentar su superficie edificada mediante obras de reestructuración o ampliación, con sujeción a la siguiente regulación:

a) Ampliación sobre espacio libre de parcela: Cumpliendo las condiciones de separación a linderos establecidas en el artículo 8.4.5, así como las condiciones que fija la Ordenanza de Prevención de Incendios.

b) Por ampliación en altura: Sin rebasar las alturas admisibles en función del ancho de calle.

c) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta fijadas en el artículo 8.4.15 para el uso autorizable industrial.

d) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.

e) En ningún caso, la edificabilidad total resultante podrá rebasar los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.4.3. *Parcela mínima (N-2).*

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el artículo 7.3.4 apartado 1.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.4.4. *Condiciones de la parcela (N-2).*

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 8.4.5. *Separación a los linderos (N-2).*

1. Si las características de la edificación colindante lo hicieran necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de tres (3) metros. En caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en estas Normas.

En parcelas calificadas como uso dotacional y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el artículo 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.

3. En parcelas de esquina, entre el fondo de edificación y el lindero correspondiente, se actuará como en el apartado anterior.

4. No son de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 en parcelas con fondos menores o iguales a doce (12) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores.

5. Cuando la parcela colinde en su lindero lateral con una parcela correspondiente a tipología edificatoria distinta a edificación en manzana cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dicho lindero o someterse a las condiciones que determinan los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6.3.13.

Artículo 8.4.6. *Posición respecto a la alineación oficial (N-2).*

1. El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:

a) En actuaciones por manzana completa.

b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:

i) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el artículo 6.10.7.

ii) Con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros. En este caso el fondo máximo edificable se tomará desde la fachada retranqueada, siendo susceptible de ocupar el espacio interior comprendido entre dicho fondo y las bisectrices de los ángulos formados en los puntos de intersección de los linderos laterales y una línea paralela a la alineación oficial trazada a doce (12) metros, respetándose en la separación a linderos laterales y testero las mismas condiciones que para este último determina el artículo. 8.4.5-2.

El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.

c) Áticos y patios abiertos a fachada, estos últimos por encima de la planta primera, en el supuesto b) i).

d) En parcelas de esquina, mediante chaflanes dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.

2. En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

3. En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

Artículo 8.4.7. *Fondo edificable (N-2).*

1. Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros.

2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, en los siguientes casos:

a) Por los salientes determinados en el artículo 6.6.19, apartado 1.

b) En el caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores el fijado en función del ancho de calle según el artículo 8.4.13, apartado 1.

La medición de la distancia al testero se tomará desde el límite del saliente.

c) Por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela, que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:

i) Ancho máximo diez (10) metros.

ii) La separación entre los cuerpos de edificación será igual o superior a los dos tercios (2/3) del de mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.

iii) La separación a cualquier lindero lateral y al testero será igual a las determinadas en el artículo 8.4.5 apartados 1 y 2 respectivamente.

iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes y como mínimo de tres (3) metros. El espacio formado por los cuerpos salientes y los fondos edificados permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro cumpla con las condiciones que para separación a linderos laterales se fija en el artículo 8.4.5, apartado 1.

v) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelos en los cuerpos salientes.

d) En planta baja, para el uso complementario industrial, con las condiciones que se señalan en el artículo 8.4.15, respetando en cualquier caso la separación al lindero testero, excepto en parcelas con fondo inferior o igual a dieciocho (18) metros en los que no se exige esta separación.

3. La nueva edificación no podrá rebasar en los linderos medianeros el fondo edificable máximo de doce (12) metros, salvo en el caso previsto en el punto d) del apartado anterior. Si, al amparo de los restantes supuestos contemplados en el apartado 2, la edificación alcanzara una mayor profundidad, deberá hacerlo dentro del espacio comprendido entre la bisectriz del ángulo formado por los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

Artículo 8.4.8. *Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (N-2).*

1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones fijadas en los artículos 8.4.5, 8.4.6. y 8.4.7.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. En parcelas con frentes a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas en las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas desde el nivel correspondiente al punto medio del segmento que une los puntos medios de las alineaciones exteriores de los frentes de la parcela.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a veinticuatro (24) metros, o bien, inferior o igual a diecisiete (17) metros más dos tercios (2/3) (14+2H:3) de la mayor altura de cornisa y que resulte admisible en aplicación del artículo 8.4.10. A efectos de aplicación de este apartado y del artículo 8.4.9, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

Artículo 8.4.9. *Condiciones de edificabilidad (N- 1).*

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, según el artículo 8.4.10., por la superficie de parcela edificable comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distinto número de plantas, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación el número de plantas correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media del número de plantas para el espacio común.

3. En parcelas de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones oficiales, las paralelas a las mismas trazadas a doce (12) metros de distancia de aquéllas, y los linderos laterales. Si corresponden alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se trazará una línea de unión entre la esquina o el punto medio del chaflán configurado en la alineación oficial, si lo hubiese y la línea de intersección de los fondos edificables, multiplicándose cada una de las dos superficies parciales obtenidas por el número de plantas que le corresponda.

Artículo 8.4.10. *Altura de la edificación (N-2).*

La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación:

ANCHO DE CALLE (en metros)	NQ PLANTAS	ALTURA DE CORNISA (en metros)
Menos de 12 metros	3	11,50
De 12 metros a 18 metros	4	15,00
De 18 metros a 24 metros	5	18,50
De 24 metros en adelante	6	21,50

1. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle, hasta la línea media de la parcela.

2. Para agotar la edificabilidad máxima permitida, podrá optarse por alguna o por la combinación de las siguientes posibilidades:

a) Mediante cuerpos de edificación salientes en interior de parcela realizados de acuerdo con el artículo 8.4.7, 2-c.

b) Mediante la construcción de ático y/o torreones sujetos a las siguientes condiciones:

i) La fachada exterior del ático se situará respecto al plano general de fachada exterior recayente a la alineación oficial, a una distancia igual o superior a tres (3) metros.

ii) La altura de piso del ático no superará los tres (3) metros.

iii) Los torreones tendrán un frente máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo quedar separados entre sí una distancia en todos sus puntos superior a tres (3) metros. La suma total de la longitud de fachada de los torreones, será inferior a un cuarto (1 /4) de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se sitúen.

c) En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, manteniendo la mayor altura, que podrá doblar en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor ancho, más la construcción de ático y/o torreones situados sobre la última planta de la calle de menor ancho. En el caso de que aún quedara remanente de edificabilidad, podrá agotarse mediante la construcción de ático y/o torreones sobre la última planta de la calle de mayor ancho.

d) Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

Artículo 8.4.11. *Altura de pisos (N-2).*

La altura mínima de pisos será de:

a) Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros.

b) Plantas de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 8.4.12. *Condiciones higiénicas (N-2).*

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Artículo 8.4.13. *Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial (N-2).*

1. En la fachada recayente a la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19, limitados sus salientes en función del ancho de la calle medido según el artículo 6.6.8 apartado 3, respetando las medidas del cuadro siguiente. No se considerará incrementado el ancho de calle respecto a la alineación oficial, en el supuesto de existir separación respecto a la misma:

ANCHO DE CALLE (en metros)	SALIENTE(en metros)
Menos de 6	0,00
De 6 a menos de 9	0,45
De 9 en adelante	0,75

En calles de ancho igual o superior a veinticuatro (24) metros, podrán admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de uno con veinte (1,20) metros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25%) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25%) que como límite se señala para miradores/galerías.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

2. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

ANCHO DE CALLE (en metros)	SALIENTE (En metros)
Menos de 9	0,50
De 9 en adelante	0,75

Artículo 8.4.14. *Condiciones de estética (N-2).*

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.4.15. *Usos compatibles (N-2).*

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Industrial.

En situación de planta inferior a la baja y baja. En planta baja se admite un cuerpo de edificación de una sola planta hasta dieciocho (18) metros de fondo, dedicado a una actividad industrial, con una altura total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. La superficie correspondiente al mayor fondo a partir de los doce (12) metros de fondo máximo edificable, no computará a efectos de edificabilidad.

El cuerpo de edificación de planta baja deberá estar integrado en un local con frente en con-tacto con la vía pública en línea igual o mayor a tres (3) metros, constituyendo una única unidad registral.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) Uso alternativo.

i) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

Artículo 8.4.16. *Usos autorizables (N-2).*

a) Industrial.

En edificio exclusivo sujeto a las siguientes condiciones:

i) Edificabilidad obtenida de acuerdo con el artículo 8.4.9, incrementada con la superficie de una banda situada a partir de los doce (12) metros de fondo máximo edificable y seis (6) metros de anchura, por una sola planta.

ii) Ocupación bajo rasante, cien por cien (100%) de la parcela edificable. Sobre rasante, fondo máximo edificable doce (12) metros, pudiendo rebasarse este fondo con un cuerpo de edificación de una sola planta con una altura máxima de cornisa de seis (6) metros y altura total de ocho (8) metros.

iii) Separación a linderos:

- Alineación oficial: De acuerdo con el artículo 8.4.6.

- Laterales: De acuerdo con el artículo 8.4.5.

El cuerpo posterior de edificación guardará una separación superior a tres (3) metros, pudiendo, si el edificio colindante es industrial, adosarse en las condiciones determinadas en el artículo 6.3.13.

- Testero: El cuerpo posterior de edificación se separará del lindero testero una distancia mínima en todos sus puntos de cinco (5) metros.

iv) El número de plantas se regirá por el artículo 8.4.10.

b) Terciario.

Oficinas, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

CAPÍTULO 8.5

Condiciones particulares de la Zona 5. Edificación en bloques abiertos

Artículo 8.5.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código 5.

2. La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

3. Su uso cualificado es el residencial.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.5.2. *Obras admisibles (N-2).*

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.5.3. *Clasificación en grados (N-1).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados que comprenden cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1^9, 2^9 y 3^9 respectivamente.

Artículo 8.5.4. *Parcela mínima (N-2).*

1. No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 8.5.5. *Condiciones de la parcela (N-2).*

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas, destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural, las siguientes:

a) Grado 1^9: Superficie mínima, mil (1.000) metros cuadrados.

b) Grados 2^2 y 3^9: Superficie mínima, quinientos (500) metros cuadrados.

c) Condiciones de forma: La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros en el grado 1^9 y de quince (15) metros en los grados 2^9 y 3^9. En los tres grados el frente mínimo será de diez (10) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.5.6. *Posición de la edificación (N-2).*

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.

2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

En los espacios libres además de las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:

a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.

b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:

i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros.

d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con un mínimo de cuatro (4) metros.

e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

Artículo 8.5.7. *Ocupación (N-2).*

En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

a) En plantas sobre rasante: El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

b) En plantas bajo rasante: La totalidad de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 8.5.8 *Coeficiente de edificabilidad (N-1).*

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en:

a) Grado 1^{9}: Dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

b) Grado 2^{9}: Uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

c) Grado 3^{9}: Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

Artículo 8.5.9. *Altura de la edificación (N-2).*

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja:

a) En grado 1^{9}: Catorce (14) plantas y cincuenta y un (51) metros.

b) En grado 2^{9}: Ocho (8) plantas y treinta (30) metros.

c) En grado 3[9]: Cuatro (4) plantas y quince (15) metros.

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluida en el cómputo de la edificabilidad.

Artículo 8.5.10. *Cota de origen y referencia (N-2).*

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15.

Artículo 8.5.11. *Altura de pisos (N-2).*

La altura mínima de pisos será, en todos los grados, de:

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Artículo 8.5.12. *Espacio libre interior (N-2).*

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados por dicho conjunto, respetarán las dimensiones que se establecen en el anexo de gráficos.

2. Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

Consultar gráfico correspondiente al artículo 8.5.12 en documentación asociada.

Artículo 8.5.13. *Salientes y vuelos (N-2).*

1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 8.5.14. *Condiciones de estética (N-2).*

1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.

2. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente.

3. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.5.15. *Usos compatibles (N-2).*

1. En los grados 1^2, r y 3º:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Industrial.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario.

Oficinas, en cualquier situación.

Comercial, en categoría de mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría i) y ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría iii), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) Uso alternativo.

i) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo, exterior al perímetro de la M-30.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

2. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de las condiciones establecidas para cada grado y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

Artículo 8.5.16. *Usos autorizables (N-2).*

En los grados 1Q, 2Q y 3Q:

a) Industrial.

En edificio exclusivo.

b) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo, interior al perímetro de la M-30.

Comercial, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

CAPÍTULO 8.6

Condiciones particulares de la Zona 6. Edificación en cascos históricos de los distritos periféricos

Artículo 8.6.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta norma zonal las Áreas de Planeamiento Especifico identificadas en el Plano de Ordenación con su código de APE que se corresponden con los Cascos relacionados en el artículo 4.3.21.

2. Es objeto de esta norma la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.

3. Responde a las tipologías de edificación en manzana cerrada o entre medianerías.

4. Su uso cualificado es el residencial.

Artículo 8.6.2. *Alcance y regulación complementaria (N-1).*

1. Esta norma no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, que se concretan en las normas particulares de cada una de las APE.

2. Las APE pueden remitir determinadas zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales, circunstancia en la que, las normas particulares del APE especifican, en su caso, las condiciones de la edificación y usos que son objeto de variación.

3. No se consideran modificaciones de las APE los ajustes de límites de las unidades de ejecución, derivados de su correcta adaptación a la estructura de la propiedad del suelo, siempre que no supongan reducción de los suelos de cesión, ni cambios en los aprovechamientos establecidos.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.6.3. *Obras admisibles (N-2).*

1. En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el Capítulo 4.3 de las presentes Normas con las precisiones señaladas en los Planos de *Análisis de la Edificación* de cada APE.

2. En edificios sin catalogación serán admisibles las siguientes obras:

a) Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.

b) Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sea preciso para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el punto anterior.

Las de demolición total, serán admisibles para los edificios declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta. Además, será admisible cuando esté vinculada a la obra de sustitución.

c) Obras de nueva edificación están permitidas las de:

i) Obras de sustitución.

ii) Obras de nueva planta.

iii) Obras de ampliación: Hasta alcanzar las condiciones que se establezcan en el APE para las obras de nueva planta.

3. Las solicitudes de licencias de obras deberán ser informadas por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.6.4. *División delámbito (N-1).*

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones de la edificación y de sus relaciones con el entorno, las APE distinguen y señalan en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación correspondiente la edificación en manzana cerrada, la edificación específica en unidades de ejecución, la edificación protegida y aquellas afectadas por otras normas zonales.

Artículo 8.6.5. *Parcela mínima (N-2).*

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en las presentes Normas.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.6.6. *Condiciones de parcelación (N-2).*

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a sesenta (60) metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 8.6.7. *Posición respecto a la alineación oficial (N-2).*

1. Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE.

2. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

3. La línea de fachada podrá separarse de la alineación en soluciones de vivienda unifamiliar entre medianerías, cuando el espacio frontal se destine a jardín o aparcamiento en superficie. Podrá ocuparse parcialmente el espacio del retranqueo, con cuerpos de edificación de una planta, que no tengan sobre la alineación una longitud superior al cincuenta por ciento (50%) del frente de parcela, ni mayor de cuatro (4) metros. La alineación deberá marcarse con un peto de ladrillo o piedra de albarda de al menos cien (100) centímetros de altura y completándose el resto del cerramiento con elementos no opacos o con vegetación.

4. En el caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

Artículo 8.6.8. *Fondo edificable (N-2).*

1. El fondo máximo edificable viene determinado por los fondos máximos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE, sin perjuicio de cumplir las condiciones señaladas para los edificios catalogados. Se delimita, en su caso, gráficamente otro fondo variable en parcelas, al que podrá ajustarse la edificación en caso de obras de rehabilitación.

2. El fondo edificable, en los casos señalados, se podrá ampliar en situación de planta baja respetando en cualquier caso la separación al lindero testero para una actividad industrial. La superficie correspondiente al mayor fondo sobre el máximo edificable señalado en las APE, no computará en la superficie edificable. Este local en planta baja deberá estar en contacto con la vía pública en un frente mínimo de tres (3) metros y constituirá una unidad registral independiente.

3. El fondo máximo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, por terrazas con saliente máximo de un (1) metro y con balcones, balconadas y miradores, realizados de acuerdo con el artículo 6.6.19.

En cualquier caso, la separación a los linderos será igual al saliente, con un mínimo de cuarenta y cinco (45) centímetros.

4. El fondo de la edificación en las unidades de ejecución se define, en su caso, en las fichas de desarrollo de las mismas.

Artículo 8.6.9. *Separación a los linderos (N-2).*

1. La edificación deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales.

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura tomada desde la cota de nivel del suelo del espacio libre en contacto con la edificación, hasta el plano inferior del forjado de la última planta, con un mínimo de tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al testero.

3. La edificación podrá adosarse al lindero testero cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.

b) Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

c) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se someten, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

d) Cuando se trate de parcelas de fondo menor o igual a doce (12) metros, que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior y sin cegar luces en la edificación colindante.

4. En los contactos con los linderos laterales la nueva edificación no podrá rebasar el fondo edificable señalado. Podrán construirse miradores, balcones y balconadas, que superen este fondo, dentro del espacio comprendido entre las líneas bisectrices formadas por la linde medianera y la alineación del fondo máximo.

Artículo 8.6.10. *Condiciones de ocupación (N-2).*

1. La ocupación vendrá determinada por la alineación oficial, linderos laterales y la línea de fondo edificable señalada según el artículo 8.6.9, sin perjuicio de lo regulado en los apartados 2 y 3 del artículo 8.6.8.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. En la zona de separaciones mínimas a linderos la edificación bajo rasante será enteramente subterránea.

3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas o enfrentadas a las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas en la misma forma que para patios determina el artículo 6.7.14, con un mínimo de cuatro (4) metros.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a doce (12) metros más dos tercios (2/3) de la altura de cornisa, o igual o inferior a dieciocho (18) metros. A efectos de interpretación de este apartado y del artículo 8.6.11, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

4. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación del APE, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.

5. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros situando la cota superior de dicha capa por debajo de la cota de la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada.

6. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.

7. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de. parcela que formen patio de manzana será:

a) Los usos contemplados como compatibles en la sección tercera de este Capítulo (régimen de los usos).

b) Los garajes-aparcamientos.

8. En las edificaciones bajo rasante existentes, y que permanezcan tras la recuperación del espacio libre, donde se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso o de otro tipo cuya cuantía lo justifique, se podrá exigir el tratamiento de la superficie.

Artículo 8.6.11. *Condiciones de edificabilidad (N-1).*

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

2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.

Artículo 8.6.12. *Altura de la edificación (N-2).*

La altura de la edificación es la señalada en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación, de cada APE, expresándose en número de plantas, no admitiéndose la construcción de áticos. No obstante, la solución propuesta armonizará con los edificios colindantes, para lo cual se representará el alzado completo de tramo de calle o calles a las que afecte.

Artículo 8.6.13. *Altura de pisos (N-2).*

La altura de pisos de la planta baja estará comprendida entre trescientos diez (310) y trescientos sesenta (360) centímetros.

La altura de pisos en el resto de las plantas estará comprendida entre doscientos ochenta y cinco (285) y trescientos (300) centímetros.

Artículo 8.6.14. *Condiciones higiénicas (N-2).*

Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el artículo 6.7.15.

Artículo 8.6.15. Condiciones de estética (N-2).

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica suficiente.

2. A los efectos de la definición de las condiciones de estética, las APE señalan pormenorizadamente para cada Casco Histórico las características del tratamiento y forma de fachadas, cubiertas, salientes, vuelos y materiales.

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno y las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser informada favorablemente por la CIPHAN que, razonadamente, determinará los criterios establecidos.

En los edificios catalogados en cualquier nivel y grado de protección se entiende que los elementos tradicionales (portones, rejas, etc.) integrantes de las fachadas están especialmente protegidos y deben respetarse y restaurarse.

En el resto de los edificios, en caso de existir algún elemento de estas características y como integrante de la escena urbana, se conservará aun pudiendo reubicarse de otra manera.

En cualquier caso, será la CIPHAN quien deberá emitir informe al respecto.

3. Igualmente las APE incorporan las condiciones de urbanización cuyo objeto sea ordenar los espacios públicos para que, tanto en diseño como en materiales, se ajusten a la calidad e imagen pretendida con objeto de mejorar el ambiente urbano.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.6.16. *Clasificación en niveles (N-2).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles, se distinguen dos niveles a y b, correspondientes a los suelos del área señalados en el Plano de *A*lineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE.

Artículo 8.6.17. *Usos compatibles (N-2).*

1. En el nivel a:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el Capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Industrial.

En situación de plantas inferior a la baja y baja, excepto talleres de automoción, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja y baja.

Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en plantas inferior a la baja y baja con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Recreativo en categorías i) y ii) de tipo I en situación de plantas inferior a la baja y baja.

iii) Dotacional.

En todas sus clases en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo.

i) Terciario.

Hospedaje en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En su clase de equipamiento y deportivo, en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el Capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Industrial.

En situación de plantas inferior a la baja y baja, excepto talleres de automoción, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados, en plantas inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en todas sus categorías de tipo I y II, en situación de plantas inferior a la baja, baja, y primera.

iii) Dotacional.

En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja, baja y primera.

c) Uso alternativo.

i)Terciario.

Hospedaje en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En todas sus clases y categorías, en edificio exclusivo.

Artículo 8.6.18 *Otras condiciones de uso (N-2).*

Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios ocupen una superficie cuyo porcentaje supere dos tercios (2/3) del edificio, será admisible su implantación en edificio exclusivo con el carácter de autorizable.

CAPÍTULO 8.7
Edificación en baja densidad

Artículo 8.7.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación, con el código 7.

2. Su edificación corresponde a tipología de edificación aislada.

3. Su uso cualificado es el residencial. Excepto en el grado 2Q nivel "e", en el que el uso cualificado es el Terciario en sus clases de Oficina y Hospedaje.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.7.2. *Obras admisibles (N-2).*

Podrán ejecutarse cualquiera de las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.7.3. *Clasificación en grados (N-1).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados.

Artículo 8.7.4. *Condiciones de la parcela (N-2).*

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:

a) Grado 1: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.

b) Grado 2° y 3^{9}: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

2. Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie mínima y no sean reparcelables se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.7.5. *Condiciones de la parcelación (N-2).*

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Su lindero frontal tendrá una longitud mínima de:

a) Grado 1: Veinte (20) metros lineales.

b) Grado 2^{2} y 3^{2}: Diez (10) metros lineales.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a veinte (20) metros en el grado 1º y treinta (30) metros en los grados 2Q y 3Q.

Artículo 8.7.6 *Posición de la edificación en el grado 1^{2} (N-2).*

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga, respecto a la alineación oficial y linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Retranqueos:

a) El retranqueo mínimo a la alineación oficial en la calle Arturo Soria será de cinco (5) metros.

b) Respecto al resto del viario el retranqueo mínimo será de cuatro (4) metros.

2. Separación respecto a linderos de parcela:

a) La separación mínima de las fachadas y los linderos de parcela será de cuatro (4) metros.

b) Se admite la edificación adosada a uno de los linderos laterales en las condiciones reguladas en el artículo 6.3.13.

3. Separación entre edificios situados en una parcela:

a) Cuando en una parcela se dispongan varios edificios con cuerpos de edificación que no guarden una continuidad física, deberán respetar una separación mínima de:

i) Entre plantas bajas igual o superior a la de mayor altura de sus pisos, incrementada con la altura del antepecho si lo hubiese, con un mínimo de cuatro (4) metros.

ii) En plantas de piso la separación mínima será de ocho (8) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta el tercio de la mayor altura de coronación (H:3) con un mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:

i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

ii) Cuando los huecos de ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

iii) Cuando no exista solape entre ambas construcciones.

c) Podrá reducirse el valor de la separación hasta un medio de la mayor altura de coronación (H:2) con un mínimo de cuatro (4) metros en el siguiente caso:

i) Cuando al menos en una fachada los huecos pertenezcan a piezas no habitables.

d) Si el solape entre las directrices de los edificios tiene en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la mayor altura de coronación (3H:4) con un mínimo de cuatro (4) metros.

e) La altura de coronación se medirá desde la cota de nivelación de la planta baja.

Artículo 8.7.7. *Posición de la edificación en los grados 2^9 y 3^9 (N-2).*

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga, respecto a la alineación oficial y linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Retranqueos:

El retranqueo será superior a diez (10) metros.

2. Separación respecto a linderos de parcela:

La separación de la línea de edificación a linderos será como mínimo de siete (7) metros.

3. Separación entre edificios situados en una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre planos de fachada igual o superior a la mayor altura de coronación.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta H/2 de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros cuando los huecos de al menos una de las fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Podrá reducirse el valor de la separación hasta el tercio de su altura (H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:

i) Cuando los huecos de ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

ii) Cuando ambas fachadas sean paramentos ciegos.

iii) Cuando no exista solape entre ambas construcciones.

d) Si el solape entre las directrices de los edificios, tiene en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de su altura (3H:4) con un mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 8.7.8. *Ocupación (N-2).*

1. En el grado 1^2, la ocupación sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie edificable y la ocupación bajo rasante podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%), pudiendo en plantas enteramente subterráneas, en parcelas con superficie hasta mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, ocuparse la totalidad de la parcela edificable y en parcelas con superficie superior a mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, dicha ocupación será el resultado de aplicar el cien por cien (100%) a los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados primeros, incrementados con el sesenta por ciento (60%) sobre el resto de la superficie.

2. En el grado 2^9, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela edificable.

3. En el grado 3^9, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de parcela edificable.

Artículo 8.7.9 .*Coeficiente de edificabilidad (N-1).*

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

a) Grado V: Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

b) Grado 2^9: Cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

c) Grado 3^9: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

2. La edificabilidad en grado 1Q en las parcelas con fachada a las calles del General Aranaz, Mesena, Asura y Agastia, podrá incrementarse con cuerpos de edificación en planta baja con una superficie de cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados aplicados sobre la superficie de la franja paralela a la alineación oficial de las calles señaladas, de fondo máximo de veinte (20) metros, destinados a uso terciario en clase de comercio y oficina o a uso industrial.

En la superficie máxima de ocupación sobre rasante definida en el artículo 8.7.8, no se incluirá la ocupación correspondiente a estos cuerpos de edificación, que cumplirán las siguientes condiciones:

a) La edificación se organizará en línea de fachada, sobre la alineación o mediante acceso desde la vía pública por intermedio de soportal o acera.

b) Deberán respetarse las condiciones de seguridad en cuanto a acceso de vehículos contra incendios.

c) La altura máxima del cuerpo de edificación será de una (1) planta y cuatro (4) metros de altura máxima respecto a la rasante de la acera, medido en el punto medio de su fachada.

d) La edificación principal podrá adosarse o superponerse a este cuerpo, que se destinará a usos terciarios o industria, manteniéndose el resto de condiciones de posición que para él se establezcan en esta norma.

e) El cuerpo de edificación podrá adosarse directamente a uno de los linderos laterales, en un fondo máximo de cuatro (4) metros, respetando el resto las condiciones generales de posición o adosamiento a linderos.

Artículo 8.7.10. *Número máximo de viviendas por parcela (N-1).*

a) Grado V: Libre.

b) Grado 2^9: El número que se obtenga de multiplicar por seis (6) el resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por dos mil quinientos (2.500).

c) Grado 3^9: El número que se obtenga de multiplicar por doce (12) el resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por dos mil quinientos (2.500).

Artículo 8.7.11. *Altura de cornisa (N-2).*

1. En el grado 1^9, la edificación no podrá superar una altura de cuatro (4) plantas, ni una altura de cornisa superior a mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros, medida desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

2. En los grados 2^9 y 3^9, la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros, midiendo ambos valores desde la cota de nivelación de planta baja.

Sobre la última planta permitida, se consiente una (1) planta con una superficie máxima construida del diez por ciento (10%) de la superficie construida de la planta sobre la que se sitúa, siempre que su altura de coronación no supere los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja.

Artículo 8.7.12. *Altura de pisos (N-2).*

La altura de pisos será igual o superior a los siguientes valores:

a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.

b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de pisos.

Artículo 8.7.13. *Acceso a los garajes en el grado 12 (N-2).*

Los accesos de vehículos a las parcelas no podrán hacerse directamente desde la calle Arturo Soria. Para el caso de parcelas con frente exclusivo a Arturo Soria, se establece la siguiente gradación de posibles soluciones:

a) Preferentemente normalización de linderos con las parcelas colindantes.

b) Establecimiento de una servidumbre de paso a través de un predio colindante.

c) En caso de imposibilidad de las anteriores fórmulas, se podrá eximir a la edificación del cumplimiento de la dotación obligatoria, al amparo del artículo 7.5.8.

La exención de la dotación de plazas de aparcamiento requerirá informe previo de los servicios municipales competentes y, en cualquier caso, dicha dotación no se exigirá fuera de la propia parcela.

Artículo 8.7.14. S*alientes permitidos (N-2).*

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los vuelos contemplados en el artículo 6.6.19.

Artículo 8.7.15. *Condiciones estéticas (N-2).*

1. En el grado 1°: Ninguna nueva edificación podrá tener cuerpos de edificación de longitud superior a veinte (20) metros y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a treinta (30) metros.

2. En los grados 2° y 3^{9}: Las edificaciones deberán inscribirse en un círculo de diámetro máximo de cuarenta (40) metros y la longitud máxima de fachadas será inferior o igual a treinta (30) metros.

3. En el caso de varias edificaciones independientes en una parcela, se aplicará para cada una de ellas las condiciones anteriores. En dichas condiciones de forma se excluyen los cuerpos de edificación regulados en el artículo 8.7.9, apartado 2, y los salientes regulados en el artículo 8.7.14.

4. El tratamiento y composición de fachadas es libre.

Artículo 8.7.16. *Espacios libres de parcela (N-2).*

Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, cumpliendo el resto de las condiciones reguladas en el artículo 6.10.20.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.7.17. *Clasificación en niveles (N-2).*

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables, se distinguen en función de los grados diferenciados en el artículo 8.7.3, los siguientes niveles:

a) En el grado 1°, niveles a y b.

b) En el grado 2°, un nivel "e" especial.

c) En el grado 3°, no se establecen niveles.

Artículo 8.7.18. *Usos compatibles (N-2).*

1. En el grado 1° nivel a:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Comercial, en situación de planta inferior a la baja y baja con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados para comercio alimentario, e inferior a quinientos (500) metros cuadrados para comercio no alimentario.

Recreativo, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

ii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) Uso alternativo.

i) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

Dotacional.

En edificio exclusivo.

2. En el grado 1° nivel b:

a) Uso asociado y complementario.

En las mismas condiciones reguladas para el nivel a.

b) Uso alternativo.

i) Terciario.

En todas sus clases, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de doce (12) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

3. En los grados 2^2 y 3^2:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Terciario y dotacional.

En sus clases de oficinas, comercial y otros servicios terciario y dotacional, en situación de planta baja con una superficie máxima para el conjunto de ellos, inferior o igual al quince por ciento (15%) de la superficie total edificada.

c) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

Artículo 8.7.19. *Usos autorizables (N-2).*

1. En el grado 1Q nivel a:

a) Terciario.

Oficinas y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2. En los grados 2Q y 3Q:

a) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

SECCIÓN 4.ª OTRAS CONDICIONES DE USO

Artículo 8.7.20. *Condiciones particulares del grado 29 Nivel "e" especial (N-1).*

En el grado 2Q nivel "e" especial, el uso cualificado es, el terciario en sus clases de oficinas y hospedaje. La edificabilidad máxima es de un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela edificable, pudiendo implantarse en planta baja el resto de usos terciarios, excepto el mediano comercio y grandes superficies comerciales. Queda prohibido expresamente el uso residencial.

CAPÍTULO 8.8

Condiciones particulares de la Zona 8: Edificación en vivienda unifamiliar

Artículo 8.8.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 8.

2. Su tipología corresponde a edificación aislada o pareada, admitiéndose la tipología agrupada en hilera o adosada en vivienda unifamiliar, en las condiciones que al efecto se regulan.

3. Su uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.8.2. *Obras admisibles (N-2).*

Son admisibles las contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las presentes Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.8.3. *Clasificación en grados (N-1).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen seis (6) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1Q, r, 3^2, 4^2, 5Q y 6Q.

Artículo 8.8.4. *Parcela mínima (N-1).*

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:

a) Grado 1°: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b) Grado 2°: Mil (1.000) metros cuadrados.

c) Grado 3^2: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

d) Grado V: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

e) Grado 5Q: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

f) Grado 6^2: Setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

2. No será de aplicación la superficie de parcela mínima, que se establece en este artículo, en aquellas que concurran las circunstancias siguientes:

a) La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

c) En los ámbitos regulados por el grado 2° nivel "a", las parcelas que a la entrada en vigor del Plan General, constaran inscritas en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, les serán de aplicación las condiciones de posición del grado 3°.

3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.8.5. *Condiciones de parcelación (N-2).*

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior y las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:

a) Grado 1^2: Diez (10) metros lineales.

b) Grado 2^2: Diez (10) metros lineales.

c) Grados 3° y 4^2: Ocho (8) metros lineales y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.

d) Grado 5^2: Cinco (5) metros lineales.

e) Grado 6^2: Diez (10) metros, lineales.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a:

a) Grado 1^2: Treinta (30) metros.

b) Grados 2° y 6^2: Veinte (20) metros.

c) Grado 3^2: Diez (10) metros.

d) Grado 4^2: Ocho (8) metros.

e) Grado 5^2: Cinco (5) metros.

3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera en el grado 3°, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

Artículo 8.8.6. *Separación a linderos (N-2).*

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo:

a) Grado 1^2: Siete (7) metros.

b) Grado 2^2 : Cinco (5) metros.

c) Grado 3^2: Tres (3) metros.

d) Grado 4^2: Tres (3) metros.

e) Grado 5^2: Tres (3) metros.

f) Grado 6^9: La separación de la línea de edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de tres (3) metros, tomando como valor de H la altura de cornisa correspondiente al lindero.

2. Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo el valor de (H), la altura de cornisa de los citados cuerpos, salvo en el grado 69, en el que se tomará como valor de (H) la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.

3. En los grados 3^9, 4^9 y 5^2, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos, y en grado 69 a uno de los linderos laterales o al testero, en las condiciones que determina el artículo 6.3.13.

4. En los grados 3^9, 4^9 y 5^2, la construcción podrá adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada, en las condiciones del artículo 6.3.13, apartados 2 y 4, extendidas al conjunto de las parcelas afectadas.

5. En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachada, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los sesenta y cuatro (64) metros lineales.

Artículo 8.8.7. *Retranqueos (N-2).*

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será superior a los siguientes valores:

a) Grado 1^9: Diez (10) metros.

b) Grado 2^9: Siete (7) metros.

c) Grado 3^9: Cuatro (4) metros.

d) Grado 4^9: Cuatro (4) metros.

e) Grado 5^2: Cinco (5) metros.

f) Grado 6^2: Cuatro (4) metros.

2. En los grados 1° y 2°: El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción, sobre rasante, salvo las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20.

3. En los grados 3°, 4^9, 5^9 y 6^9: Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 3 del artículo anterior, sujeto a las siguientes condiciones:

a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina. En los grados 4^2 y 5^9 podrá destinarse a usos compatibles.

b) Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

c) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero frontal de la parcela.

e) En grado 6^9, el espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Artículo 8.8.8. *Ocupación (N-2).*

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

a) Grado 1^2: Veinte por ciento (20%).

b) Grado 2^2: Treinta por ciento (30%).

c) Grado 3^9: Cuarenta por ciento (40%).

d) Grado 4º: Cincuenta por ciento (50%).

e) Grado 5^2: Cincuenta por ciento (50%).

f) Grado 6^9: Treinta por ciento (30%).

2. Únicamente se admite una planta bajo rasante.

3. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el artículo 6.10.20.

Artículo 8.8.9. *Coeficiente de edificabilidad (N-1).*

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado y nivel en:

a) Grado 1°: Tres (3) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

b) Grado 2^2: Cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

c) Grado 3^2: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

d) Grado 4^2: Un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.

e) Grado 5^2: Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

f) Grado 6^2: Para parcelas de superficie menor o igual a quinientos (500) metros, siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

Para parcelas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados, siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre los primeros quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y de cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre la superficie que exceda de quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 8.8.10. *Altura de cornisa (N-2).*

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la del contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

1. En los grados 1^2, 2^2, 32, 4° y 6^2, la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros.

2. En el grado 5^2, la altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros a cornisa, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja; dicha cota de origen y referencia no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

3. Sobre la última planta en los grados 1Q, 2°, 3Q, 4Q y 6°, se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe. Su altura de coronación no superará los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

Artículo 8.8.11. *Altura de pisos (N-2).*

La altura de pisos será igual o superior en todos los grados a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición las obras que se realicen en interiores de edificios existentes.

Artículo 8.8.12. *Tratamiento de medianeras (N-2).*

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 8.8.7 apartado 3, se respetarán las normas siguientes:

a) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 8.8.13. *Condiciones estéticas (N-2).*

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

Artículo 8.8.14. *Condiciones especiales del grado 2Q nivel b (N-1).*

1. Edificación unifamiliar pareada: En actuaciones de proyecto unitario y ejecución simultánea es admisible, en parcelas de dimensión igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, la tipología de edificación unifamiliar pareada sobre parcelas de dimensión igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados, respetando en cada una de ellas el resto de los parámetros de edificación y usos fijados para el grado 2Q, a excepción de las condiciones de parcelación que se aplicarán al conjunto de las dos parcelas.

2. Los accesos de vehículos desde la vía pública deberán situarse en posición colindante o bien resolverse en forma mancomunada.

Artículo 8.8.15. *Condiciones especiales de los grados* 3^{2} y 4^{9} *(N-1).*

1. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.

A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el artículo 7.3.1, con las siguientes condiciones adicionales:

a) Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.

b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.

c) La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte(20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.

d) El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.

e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

f) En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados.

2. Edificación en vivienda colectiva.

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá autorizar la implantación de vivienda en régimen colectivo, sometida a las siguientes condiciones:

a) El número máximo de viviendas no superará el número enteró que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.

b) Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.

c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.

d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.

e) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá, con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.

f) El garaje-aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.

g) El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie, cumpliéndose el resto de las condiciones reguladas por el artículo 6.10.20.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.8.16. *Clasificación en niveles (N-2).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables se distinguen, en función de los grados diferenciados en el artículo 8.8.3 los siguientes niveles a, b y c:

Artículo 8.8.17. *Usos compatibles (N-2).*

1. En grado 1º niveles a y b:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

2. En el grado 1º nivel c:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

Con las siguientes condiciones:

- Edificabilidad máxima de un (1) m^2/m^2 de parcela edificable.

- Ocupación: sobre rasante inferior o igual al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela edificable y bajo rasante el setenta por ciento (70%). El número de plantas bajo rasante se regirá por lo determinado en el artículo 6.6.15, apartado 3.

i) Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

3. En el grado 2º niveles a y b:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *c*ondiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

4. En el grado 2º nivel c:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las *c*ondiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Industrial.

En plantas baja e inferiores a la baja, con superficie inferior o igual al treinta por ciento (30%) de la superficie edificada.

c) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

5. En el grado 7 nivel a:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

6. En el grado 3^2 nivel c:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

i)Terciario.

Oficinas, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

7. En el grado 4Q:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en *las* condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

Comercial en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

8. En el grado 5Q:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso complementario.

i) Industrial.

En planta inferior a la baja y baja.

Terciario.

Comercial y otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

9. En el grado EP:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

Artículo 8.8.18 *Usos autorizables (N-2).*

1. En el grado 2Q niveles a y b:

a) Terciario.

Recreativo en la categoría ii) y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2. En el grado r nivel c:

a) Terciario.

Oficinas y hospedaje en edificio exclusivo.

Comercial, en edificio exclusivo, excepto comercio alimentario y grandes superficies comerciales.

Recreativo en la categoría ii) y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

3. En el grado 3Q niveles a y c:

a) Terciario.

Hospedaje en edificio de uso exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Recreativo, en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Otros servicios terciarios, en categoría en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

4. En el grado 4Q:

a) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

Comercial, comercio no alimentario con superficie menor o igual a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, en tipología de edificación aislada en edificio exclusivo.

Oficinas, en edificio exclusivo.

Recreativo, en categoría ii), en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Otros servicios terciarios, en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Estos usos autorizables no son de aplicación a las parcelas reguladas por la Normas Zonal 8-4Q con frente a las calles o limites que se relacionan a continuación:

C/ Guadalquivir, C/ Serrano, límite Sur APE 05.19 limite Este APE 05.17.

C/ Fray Juan Gil, C/ del Darro, C/ Alfonso Rodríguez Santamaría, C/ del Segre, C/ del Tormes, C/ del Leire, límite APE 05.19, C/ Luis Muriel, limite APE 05.17 y C/ Francisco Méndez Casariego.

C/ Mateo Inurria, C/ de Hiedra, C/ del Poniente y límite APE 05.24.

C/ Mateo Inurria, C/ General López Pozas, C/ Francisco Suárez y nueva calle prevista en APE 05.05 entre Mateo Inurria y Francisco Suárez.

Avenida del Comandante Franco, Avenida de Pío XII, C/ Madreselva, C/ de la Madre de Dios, calle nueva apertura hasta APE 05.22, límite APE 05.22 y C/ Santa María Magdalena.

Avenida de Alfonso XIII, C/ Torpedero Tucumán y límite Este APE 05.22. C/ Pedro de Valdivia.

5. En el grado 5Q:

a) Industrial.

En edificio exclusivo.

6. En el grado 6Q:

a) Terciario.

Hospedaje y comercial, en edificio exclusivo, excepto grandes superficies comerciales.

CAPÍTULO 8.9

Condiciones particulares de la Zona 9- Actividades Económicas

Artículo 8.9.1. *Ámbito y características (N-1).*

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 9.

2. Los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada.

3. Su uso cualificado es el industrial, en los grados 1°, 2°, 4° y 5°, y en grado 3° industrial en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

SECCIÓN 1.ª OBRAS

Artículo 8.9.2. *Obras admisibles (N-2).*

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 2.ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 8.9.3. *Clasificación en grados (N-1).*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cinco (5) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos de la zona señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1°, 2°, 3°, 4° y 5°, estableciéndose los niveles a y b en el grado 4°, a efectos de posición de la edificación.

Artículo 8.9.4. *Parcela mínima (N-2).*

1. No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.9.5. *Condiciones de parcelación (N-2).*

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:

a) En grados 1°, 2°, 3° y 4° nivel a:

i) Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.

ii) Frente mínimo: Diez (10) metros.

iii) Forma de la parcela: Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.

b) En grados 4° nivel b y 5°:

i)Superficie mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.

ii) Frente mínimo: Veinte (20) metros.

iii) Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. Estas condiciones no son de aplicación en todos los grados para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.9.6. *Separación a linderos (N-2).*

1. En los grados 1^9 y 2^2: La edificación deberá construirse entre medianeras en los doce (12) primeros metros de fondo, debiendo separarse en el resto, un mínimo de tres (3) metros, de cada uno de los linderos laterales. No obstante, si las características de la edificación colindante lo hicieran necesario, se admite la separación a los linderos laterales en los doce (12) primeros metros de fondo, con un ancho mínimo de tres (3) metros, y en caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en estas Normas.

En parcelas calificadas como uso dotacional, y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a H:3 de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros.

2. En los grados 3^2 y 4^9 nivel a: La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a tres (3) metros.

3. En grado 4^9 nivel b: Esta separación será de seis (6) metros.

4. En grado 5g: Esta separación será de cuatro (4) metros.

5. La edificación podrá adosarse a un lindero lateral en los grados 4^2 y 5^2, y en los grados 1^2 y 2^2 a partir de los doce (12) primeros metros de fondo, de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.13.

6. En el grado 3^0: La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.13.

7. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

8. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación que para cada grado se establecen en el presente artículo.

9. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

Artículo 8.9.7. *Posición del edificio respecto a la alineación oficial (N-2).*

1. En los grados 1^0 y 2^2: El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:

a) En actuaciones por manzana completa.

b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:

i) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el artículo 6.10.7.

ii) Con un ancho mínimo de tres (3) metros.

El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.

c) En parcelas de esquina, mediante chaflanes, dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.

d) En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación tratar dichas medianeras como fachadas.

e) En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

2. En los grados 3^9 y 4^0 nivel a: La nueva edificación podrá separarse de la alineación oficial en función de sus necesidades.

3. En los grados 4^9 nivel b y 5^0: *El* plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación oficial de:

a) Grado 4^9 nivel b: Ocho (8) metros.

b) Grado 5^0: Seis (6) metros.

4. El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

Artículo 8.9.8. *Separación entre edificios (N-2).*

En todos los grados, cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el artículo 6.7.15.

Artículo 8.9.9. *Coeficiente de edificabilidad (N-1).*

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en:

a) Grados 1°, 2° y 4°: Dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por metro cuadrado

b) Grado 3^0: Uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado

c) Grado 5^9: Dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado

Artículo 8.9.10. *Altura de la edificación (N-2).*

1. En grados 1^9 y 2^9: El número de plantas vendrá determinado en función del ancho de la calle y responderá a:

ANCHO DE LA CALLE	N.º PLANTAS	ALTURA DE ORNISA (en metros)
Menos de 12 metros	3	11,50
De 12 a menos de 18 metros	4	15,00
A partir de 18 metros	5	18,50

En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, se podrá mantener la mayor altura en los primeros doce (12) metros de fondo, en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho, hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación de la paralela trazada a doce (12) metros de la alineación oficial de la calle de mayor ancho. A partir de los doce (12) metros de fondo de cada una de las alineaciones oficiales la altura será la correspondiente a la calle de menor ancho.

2. En grados 3^2 y 4^2 nivel b: La altura máxima de la edificación será de siete (7) plantas y veintiocho (28) metros al nivel de cornisa.

3. En grados 4^9 nivel a y 5P: La altura máxima de la edificación será de cinco (5) plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

4. En los grados 3^9, 4^9 y 5^9: La altura máxima de edificación podrá superarse cuando por las características especiales de la actividad industrial así lo requiera.

5. En todos los grados son admisibles por encima de sus alturas los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

6. El número de plantas se considera como máximo. En grados 1º y 2Q se deberá construir con la altura máxima permitida en los primeros doce (12) metros de fondo, salvo que, por la edificabilidad autorizada, funcionalmente se justifique su improcedencia.

Artículo 8.9.11. *Medición de la altura (N-2).*

1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial.

2. En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 6.6.8.

3. En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el artículo 6.6.15.

Artículo 8.9.12. *Altura de pisos (N-2).*

a) En grados 1^9, 2^9, 3^9 y 4^2 nivel a: La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.

b) En grados 4^9 nivel b y $.5^9$: La planta baja tendrá una altura mínima de cuatro (4) metros y la planta de pisos de tres (3) metros.

Artículo 8.9.13. *Condiciones higiénicas (N-2).*

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Artículo 8.9.14. *Prevención de incendios (N-2).*

1. En los grados 1^2 y 2^2, cuando el fondo máximo de la edificación supere los ochenta (80) metros, deberá separarse como mínimo a uno de los linderos laterales cuatro (4) metros.

2. En todos los grados, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

Artículo 8.9.15. *Salientes permitidos (N-2).*

1. En grados 1^2 y 2^2: Se admiten los salientes regulados en el artículo 8.4.13.

2. En grados 3^2, 4^2y 5^9: No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros.

Artículo 8.9.16. *Condiciones estéticas (N-2).*

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.

2. Protección del arbolado en los grados 3^2, 4^2 y 5^2:

a) En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

b) Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 8.9.17. *Sistema de usos compatibles (N-2).*

1. En grados 1^2 y 2^2:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

i) Residencial.

Máximo una (1) vivienda con ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

ii) Terciario.

Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) Uso complementario.

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie

en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

ii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo .

i) En grado $_1{}^2$.

- Se admiten para obras de nueva planta y sustitución de edificios, los usos residenciales y, en edificio exclusivo, terciario de oficinas, hospedaje y dotacional.

Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la Normas Zonal 4 se fijan en estas Normas, con la excepción que para el cálculo de la edificabilidad, número de plantas y altura de cornisa se aplicarán los previstos en el artículo 8.9.10-1, no admitiéndose la construcción de áticos.

- Se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras de reestructuración general en edificios para su adecuación a los usos alternativos antes citados, siempre y cuando, en la actuación no se supere la edificabilidad máxima deducible de la aplicación directa de las condiciones reguladas en el párrafo anterior.

La formulación y aprobación del Plan Especial, exigirá convenio previo en el que se establezca el régimen de cesiones.

ii) En grado 2^9.

Residencial, terciario de oficinas, hospedaje y dotacional, en las mismas condiciones que en el grado 1Q, a excepción de la edificabilidad que será como máximo de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

En edificios residenciales será de aplicación el régimen que para usos compatibles, asociados y complementarios, se establecen en la Normas Zonal 4.

2. En grado 7:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

i) Residencial.

Una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

ii)Terciario.

Comercial, categoría de pequeño comercio, con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) Uso complementario.

El conjunto de usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario.

Comercial, en categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Recreativo y otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

ii) Dotacional.

En todas sus clases, en situación de planta inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo.

i) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

3. En grados 4º y 5Q:

a) Uso asociado.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

i) Residencial.

Máximo una (1) vivienda de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

ii) Terciario.

Oficinas, en cualquier situación, con una superficie del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.

Comercial, en categoría de pequeño comercio, con una superficie del veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) Uso complementario.

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categorías i) y ii), en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja y baja.

c) Uso alternativo.

i) Dotacional.

En edificio exclusivo.

ii) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

4. Sin necesidad de Estudio de Detalle, en los grados 3Q, 4Q y 5°, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma par-cela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades instituidos para los respectivos grados.

Artículo 8.9.18. *Usos autorizables (N-2).*

1. En los grados 1° y 2[9]:

Con una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado.

a) Terciario.

Recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2. En el grado 3Q:

a) Terciario.

Recreativo, en edificio exclusivo.

3. En los grados 4Q y 7:

Con una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado.

a) Terciario.

Recreativo y comercial en categoría de mediano comercio, en edificio exclusivo.

CAPÍTULO 8.10
Condiciones particulares de los ejes terciarios

Artículo 8.10.1. Ámbito (N-2).

Las condiciones que se establecen en el artículo 8.10.2 son de aplicación en las calles que a continuación se relacionan, en los tramos que se indican:

- Bravo Murillo Conde de Serrallo-Glorieta de Cuatro Caminos.

- López de Hoyos Príncipe de Vergara-Clara del Rey.

- Clara del Rey Padre Xifré-López de Hoyos.

- Cartagena Avda. de América-Francisco Silvela.

- Alcalá Santa Leonor-Pza. Manuel Becerra.

- Sepúlveda Pradales-Costanilla de los Olivos.

- Puerto de Canfranc Sierra Toledana-Avda. de la Albufera.

- Oca Glorieta del Ejército-Gral. Ricardos.

- Ntra. Sra. de Valvanera Vía Carpetana-Pza. de Almodóvar.

- Marcelo Usera Rafaela Ybarra-Pte. de Andalucía.

- Puerto Pajares Martínez de la Riva-Avda. de la Albufera.

- Martínez de la Riva Santa Julia-Puerto Arbalán.

- Alberto Palacios Encarnación del Pino-Pza. del Agata.

- Pg de Extremadura Alfonso Cea-Puente de Segovia.

- Gral. Ricardos Glorieta del Marqués de Vadillo-Oca.

- P2 Quince de Mayo Julián González-General Ricardos.

- Antonio López Glorieta Marqués de Vadillo-Puente de Andalucía.

- *Avda. Ciudad de Barcelona* Dr. Esquerdo-M-30.

- Avda. Albufera M-30-Avda. de Buenos Aires.

- Príncipe de Vergara Francisco Silvela-Pza. República Dominicana.

- Méndez Alvaro Glorieta Carlos V-M-30.

- Avda. de Córdoba desde el inicio y su prolongación hasta la M-40.

- Avda. de Entrevías desde el inicio hasta la M-40.

- Avda. de San Diego Avda. Monte Igueldo-Mtnez. de la Riva.

- Avda. Monte Igueldo Avda. de la Albufera-Avda. San Diego.

- Camino Vinateros Diego de Valderrábano-Pico de los Artilleros.

- Avda. Moratalaz Pza. del Corregidor Licenciado Antonio de Mena-Pza. del Encuentro.

Artículo 8.10.2 *Contenido (N-2).*

1. La regulación afecta al régimen de compatibilidad de usos de la zona afectada por el eje terciario.

2. La regulación es de aplicación a la superficie total de las parcelas con frente al eje terciario, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.

3. En las calles pertenecientes a los ejes terciarios, se admite como uso alternativo, en régimen de edificio exclusivo, el uso de servicios terciarios.

4. El régimen de usos en los ejes terciarios es de aplicación, tanto en implantaciones de usos resultantes de obras de nueva edificación, como en transformaciones de usos en la edificación existente.

5. Las plazas incluidas dentro de ejes terciarios se entienden sometidas al régimen urbanístico de los mismos.

6. A los efectos de compatibilidad de usos terciarios en el ámbito del APE.00.01 se estará a lo dispuesto en el Plano de Usos y Actividades.

7. En las parcelas con frente a las calles San Francisco de Sales, Reina Victoria, Raimundo Fernández Villaverde, Francisco Silvela, Plaza de Manuel Becerra y Doctor Esquerdo, no incluidas en el APE 00.01, se permite como uso autorizable el terciario en régimen de edificio exclusivo.

8. En lo relativo a grandes superficies comerciales resulta de aplicación lo regulado en el artículo 7.6.7.

CAPÍTULO 8.11
Condiciones particulares para la remodelación

Artículo 8.11.1. *Ámbito (N-1).*

El ámbito de aplicación de las presentes condiciones lo constituyen las posibles actuaciones futuras de remodelación de polígonos residenciales para vivienda protegida. Será de aplicación en los siguientes casos:

a) Actuaciones de promoción o gestión pública.

b) Actuaciones promovidas por agentes privados, cuando exista acuerdo entre un mínimo del sesenta por ciento (60%) de las familias afectadas, sujeto a información pública y citación expresa a los restantes propietarios o inquilinos interesados.

Artículo 8.11.2. *Grados de la zona (N-1).*

La zona contempla dos grados:

a) Grado 1^9: Remodelación total de polígonos, cuando la totalidad o más del sesenta por ciento (60%) de las edificaciones del polígono sean objeto de demolición y nueva construcción.

b) Grado 2^9: Sustitución o ampliación puntual de edificios, cuando la actuación afecte a edificios aislados, que no constituyan un área dentro del polígono. Afecta únicamente a actuaciones de promoción y gestión pública, en polígonos de edificación en bloque abierto o vivienda unifamiliar.

Artículo 8.11.3. *Desarrollo del Plan General (N-1).*

1. La remodelación desarrollará las presentes condiciones mediante la figura de planeamiento adecuada en cada caso al tipo de intervención.

2. En el grado 1Q la figura de planeamiento será un Plan Especial de Reforma Interior.

3. En grado 2Q será preceptiva la redacción, cuando menos, de Estudio de Detalle, que tomará en consideración el entorno en que se sitúa la actuación.

4. En el grado 1º deberá justificarse que los elementos de la red viaria, y los sistemas locales de dotaciones y espacios libres, se imbrican de modo coherente en la estructura prevista por el Plan General y por los Planes que lo desarrollen, para las zonas colindantes al polígono.

SECCIÓN 1.ª REGULACIÓN DEL GRADO 1º

Artículo 8.11.4. *Suelo para dotaciones (N-1).*

1. Podrán contemplarse cambios en la forma y localización de los suelos calificados por el Plan General con destino a equipamientos, deportivos o espacios libres, sin que en ningún caso sea posible:

a) Reducir la superficie a ellos adscrita.

b) Plantear localizaciones o forma de parcelas que supongan mermas de la funcionalidad de las previstas en el Plan General, o perjuicio para su accesibilidad, utilización y soleamiento, si se trata de espacios libres.

2. Salvo que el polígono objeto de remodelación cumpla los estándares que en cuanto a dotaciones y espacios libres determina el artículo 83 de la Ley del Suelo y no se reduzca su cuantía, la remodelación deberá contemplar un incremento de los suelos destinados a dichos usos, en el valor máximo que sea factible, cumpliendo los objetivos de la remodelación y las determinaciones de la zona en que se encuentre, a cuyo efecto deberán ser analizadas y ponderadas las distintas alternativas posibles.

Artículo 8.11.5. *Número de viviendas (N-1).*

Podrá incrementarse el número de viviendas preexistente en el polígono con anterioridad a la remodelación, siempre que se mantenga la densidad de población preexistente.

Artículo 8.11.6. *Condiciones de volumen (N-1).*

1. La edificabilidad bruta del polígono existente antes de la remodelación no podrá incrementarse más que en una cuantía bruta de un veinte por ciento (20%) de la edificabilidad inicial, siempre que se justifique que dicho incremento es necesario para el mantenimiento de la población existente.

SECCIÓN 2.ª REGULACIÓN DEL GRADO 2º

Artículo 8.11.7. *Número de viviendas (N-1).*

No podrá incrementarse el número de viviendas del edificio objeto de sustitución, o sobre el que se actúe, salvo que se demuestre que se mantiene la población afectada.

Artículo 8.11.8. *Condiciones de edificación (N-1).*

1. Podrá incrementarse la superficie edificada del edificio sustituido, o en que se realicen obras de ampliación, en un máximo del veinte por ciento (20%).

2. Igualmente podrá disponerse de un diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la construcción preexistente, sin que compute en la superficie edificable del edificio resultante, siempre que se destine a usos de comercio, industria, servicios terciarios o usos dotacionales.

3. Las obras de sustitución podrán ocupar la parcela liberada por el edificio derribado, sin rebasar sus límites primitivos.

Disposición adicional.

El Ayuntamiento de Madrid, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan General, aprobará o, en su caso, adaptará a las presentes Normas, las Ordenanzas Especiales siguientes:

1. Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

2. Ordenanza sobre Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, y del Procedimiento de Declaración de Ruina o Edificación Inadecuada.

3. Ordenanza Reguladora del Registro de Bienes Protegidos y Servidumbres.

4. Ordenanza Reguladora del Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

5. Instrucción para Diseño de la Vía Pública, en la que se recogerán las recomendaciones para el diseño de los suelos calificados como Vía Pública por el Plan General.

6. Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

7. Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental Municipal que deberá unificar todos los procedimientos de intervención municipal en materia de Medio Ambiente.

8. Ordenanza General de protección del Medio Ambiente Urbano.

9. Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

10. Ordenanza Reguladora para la utilización de los espacios libres privados.

11. Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior.

12. Adaptación de las Ordenanzas Fiscales a las presentes Normas y en particular a la promoción de medidas para el fomento del ahorro y eficiencia energética y de la reutilización de residuos.

13. Ordenanza de Rehabilitación y Gestión Ambiental.

Disposición transitoria primera.

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas Especiales previstas en el Plan General, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido del Plan General y, en particular, a las presentes Normas.

Disposición transitoria segunda.

Los efectos de declaraciones de ruina acordadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que afecten a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico, podrán ser revisados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/92 y en este Plan General.

Disposición transitoria tercera.

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título VIII (artículo 8.0.2.).

Disposición transitoria cuarta.

Queda derogado con la aprobación del presente Plan General salvo lo expresamente regulado en las presentes Normas, el PEIC (Plan Especial de *instalaciones de suministro de combustible para vehículos*) si bien, en tanto sea aprobada la Ordenanza Reguladora de *instalaciones de suministro de combustible para vehículos* citada en la Disposición Adicional 9, serán de aplicación las normas del referido Plan Especial de *instalaciones de suministro de combustible para vehículos* en lo que no contradigan a las presentes Normas.

Disposición transitoria quinta.

Los Estudios de Detalle aprobados en desarrollo del PGOUM 85 y que no corresponden a Áreas de Planeamiento Incorporado, se asumen como concreción de sus parámetros y condiciones generales de la edificación y relaciones con el entorno, excepción hecha de la edificabilidad, que como máximo será la correspondiente a la norma zonal u ordenanza aplicable del presente Plan General, actuando en este caso los volúmenes ordenados como sólidos capaces contenedores de dicha edificabilidad máxima.

Las condiciones de uso se regirán por las establecidas en la normativa aplicable del presente Plan General.

Disposición transitoria sexta.

Hasta tanto se constituya la CIPHAN, asume sus cometidos o competencias establecidos en estas Normas, la actual Comisión de Control y Protección del Patrimonio.

A continuación se incluyen los anexos correspondientes a los Títulos I, III, V y VII.

ANEXO I

Contenido orientativo de los Estudios de Incidencia ambiental de Instrumentos de Planeamiento

Consultar Anexo I en documentacion asociada.

ANEXO II

Disposiciones transitorias relativas a los limites de los niveles sonoros ambientales

Consultar Anexo II en documentacion asociada.

ANEXO III

Relación de equipamientos básicos (EB) en suelo urbano regulado por norma zonal, con asignación de usos pormenorizados

Consultar Anexo III en documentacion asociada

ANEXO IV

Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinados a instalaciones de suministro de combustible para vehículos

Consultar Anexo IV en documentacion asociada.

ANEXO V

Áreas de Reparto y Sistemas generales adscritos

Consultar Anexo V en documentacion asociada.

ANEXO VI

Abreviaturas de la legislacion más utilizada

Abreviatura	Norma
Ley 3/1991 (Carreteras CM)	Ley 3/1991, de 7 de marzp, de carreteras de la Comunidad de Madrid.
Ley 8/1993 (Accesibilidad CM)	Ley 8/1993, de 22 de junio, de la Comunidad de Madrid, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.
Ley 9/2001 (Suelo CM)	Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.
Ley 5/2003 (Residuos CM)	Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid.
Ley 37/2003 (Ruido)	Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
RDLeg. 2/2008 (Suelo)	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba refundido de la ley de suelo.
Ley 3/2013 (Patrimonio CM)	Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.
Ley 21/2013 (Ev. Ambiental)	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluacion ambiental.

Ley 4/2014 (Medidas Fiscales CM)	Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales de la Comunidad de Madrid.
Ley 37/2015 (Carreteras)	Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
RDLeg. 7/2015 (Aprueba TRLSyRU)	Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitacion urbana.

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid" o en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".