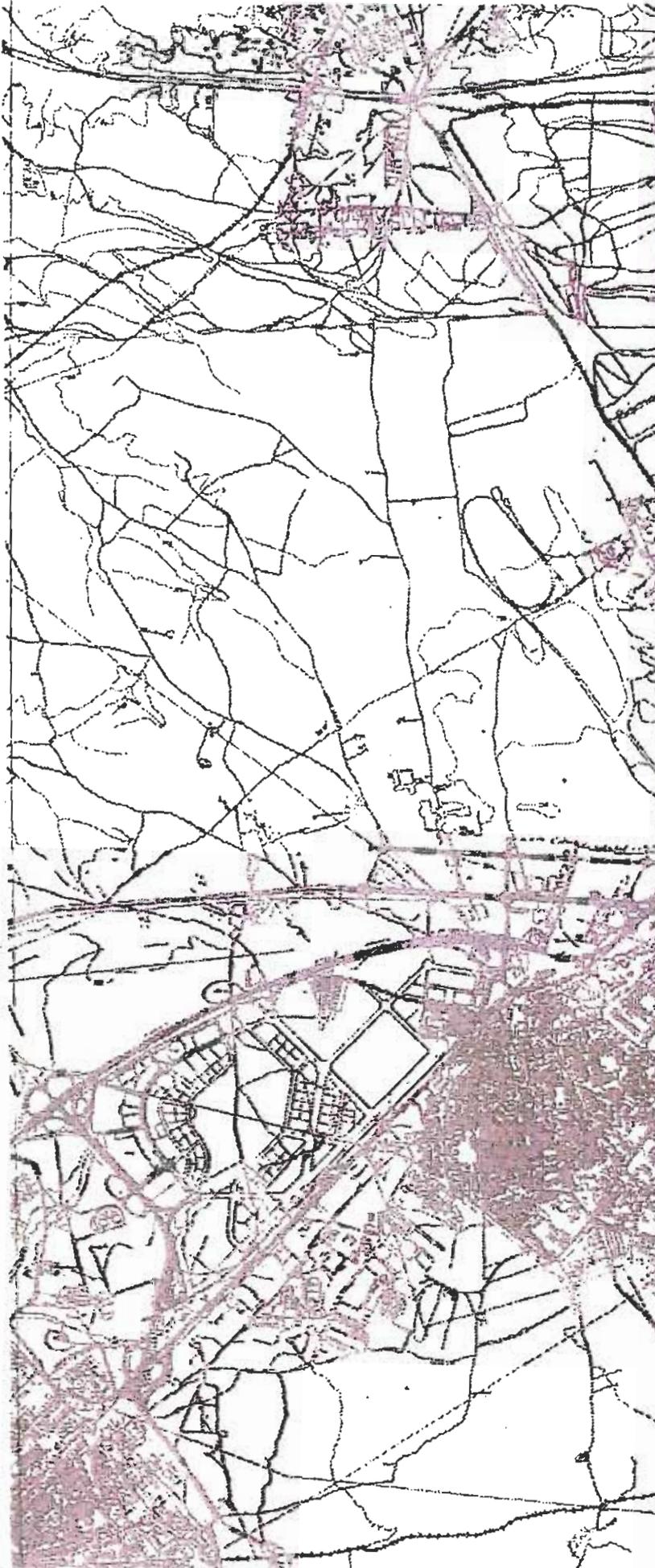


T



AYUNTAMIENTO DE ALCORCON

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO REFUNDIDO
Enero 1999



DILIGENCIA para hacer constar que el Texto Refundido de la Revisión del P.G.O.U. de Alcorcón consta de los siguientes Documentos:

- Memoria.- que consta de las páginas 1, 2, 3, I.1 a la I.16; II.1 a la II.16, III.1 a III.25; IV.1 a IV.55 con plano anexo, IV.56 a IV.64; V.1 a V.26; VI.1 a VI.7; VII.1 a VII.193 y listados de alegantes.
- Normas Urbanísticas.- que consta de las páginas Índice 1 a 20; I.1 a I.11; II.1 a II.14; III.1 a III.36; IV.1 a IV.163; DF y T1, DF y T2 y DF y T3.
- Anexos Normativos I.- que consta de una página de introducción y los siguientes Anexos:
 - Anexo I.- Unidades de Ejecución de Enclave en Suelo Urbano (EN-n), consta de 32 hojas.
 - Anexo II.- Sectores en Suelo Urbanizable (PP-n), consta de 24 hojas.
 - Anexo III.- Las Áreas de Planeamiento en desarrollo (APD-n), consta de 3 hojas.
 - Anexo IV.- Las Áreas de Ordenación Aprobada (OA-n), consta de 1 hoja.
 - Anexo V.- Tablas de Aprovechamiento, consta de 5 hojas.
 - Anexo VI.- Protección del Patrimonio, consta de 6 hojas y 2 planos anexos.
 - Anexo VII.- Los Convenios Urbanísticos, consta de 55 hojas.
 - Anexo VIII.- Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, consta de 1 hoja.
- Anexos Normativos II.- que consta de Introducción (1 hoja) y páginas 1.1 a 1.7 y gráfico anexo; 1.8 a 1.21; 2.1 a 2.11 y gráficos anexos; 2.13 a 2.40; 3.1 a 3.21 y 4.1.
- Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.- que consta de Índice (3 hojas) y página 1 a 74.
- Planos:
 - Planos de Ordenación y Gestión nºs. 1, 2a a 2l; 3a a 3l; 4, 5a a 5d, 10, 11a y 11b.
 - Planos de Infraestructuras y Programa de Actuación nºs. 6a a 6d; 7a a 7d; 8a a 8d; 9.1a a 9.1d; 9.2a a 9.2d; 9.3b a 9.3d; P1.a a P1.d; P2.a a P2.d.



La referida documentación coincide con la aprobada por acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, adoptado el 14 de enero de 1999, excepto en los ámbitos y determinaciones que se expresaban en el precitado acuerdo. En cumplimiento del mismo, han sido objeto de rectificación en el acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Alcorcón de fecha 27 de enero de 1999 las siguientes páginas y determinaciones:

Memoria.- Páginas IV.5 y V.3.

Normas Urbanísticas.- Art. 1.16, art. 1.17, art. 1.18; art. 2.06; art. 3.11; art. 3.40; art. 3.41; art. 3.45; art. 3.47; art. 3.50; art. 3.52; art. 3.61; art. 3.74; art. 3.76; art. 3.78; art. 3.89; art. 3.93; art. 4.115; art. 4.178; art. 4.238; art. 4.240 y art. 4.331.

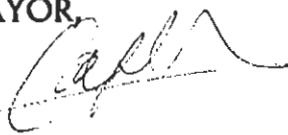
Anexos Normativos I.- Se rectifican las fichas correspondientes a cada uno de los Enclaves y las de los Sectores en Suelo Urbanizable.

Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.- Página 14; página 16 y página 28.

A su vez, en virtud de acuerdo plenario adoptado el 24 de febrero de 1999 por el Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón, se rectifica el Documento de la Revisión del P.G.O.U. en las siguientes páginas y determinaciones:

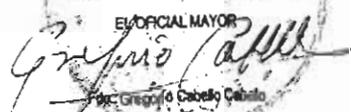
- Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.- Páginas 30, 55, 57, 58, 59 y 73.
- Planos.- 1, 2d, 2e, 2f, 2j, 3d, 3e, 3f, 3j, 4, 6a, 6b, 6c, P.1.a, P.1.b, P.1.d.

Alcorcón, 25 de febrero de 1999

EL OFICIAL MAYOR,

SECRETARIA
ALCORCON
Fdo: Gregorio Cabello Cabello.

DILIGENCIA para hacer constar que las rectificaciones acordadas por los plenos municipales de 27 de enero y 24 de febrero de 1999, relativas al documento refundido de la revisión del PGOU de Alcorcón han sido aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 25 de marzo de 1999.

Alcorcón, 21 de abril de 1999

EL OFICIAL MAYOR,

Fdo: Gregorio Cabello Cabello

AYUNTAMIENTO DE ALCORCON

PLAN

GENERAL

DE ORDENACION URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

ENERO 1999

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1. DEFINICIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN GENERALI.1

SECCION 1. OBJETO Y AMBITO.I.1

Art.1.01. Objeto.

Art.1.02. Ámbito.

SECCION 2. SISTEMA NORMATIVO.I.1

Art.1.03. Sistema Normativo del Suelo Urbano y Urbanizable.

Art.1.04. Sistema Normativo del Suelo No Urbanizable.

Art.1.05. Listado de códigos empleados.

Art.1.06. Código de la clase de Suelo.

Art.1.07.- Código de las Áreas de Gestión.

Art.1.08. Códigos de uso.

Art.1.09. Códigos de Aprovechamiento y Edificación.

Art.1.10. Abreviaturas.

SECCION 3. CONTENIDO, DOCUMENTACION E INTERPRETACIÓN DEL PLAN .I.5

Art.1.11. Contenido.

Art.1.12. Interpretación.

CAPITULO 2. INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN GENERALI.7

SECCION 1. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN.I.7

Art.1.13 Vigencia

Art.1.14. Condiciones para la Revisión.

Art.1.15. Revisión a causa del planeamiento superior.

Art.1.16. Supuestos Generales de Revisión.

Art. 17 y 18. Elementos del Plan con rango de sistema general.

Art.1.19. Modificaciones puntuales.

Art.1.20. Tramitación.

Art.1.21. Suspensión del Planeamiento.

Art.1.22. Normativa básica.

CAPITULO 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN.I.10

SECCION 1.- EFECTOS, PUBLICIDAD E INFORMACION.I.10

Art.1.23. Publicidad del Plan General.

Art.1.24. Información.

Art.1.25. Cédula Urbanística.

SECCION 2. EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD.I.11

Art.1.26. Ejecutoriedad del Plan.

Art.1.27. Efectos.

Art.1.28. Acción Pública.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	II.1
SECCION 1. GENERALIDADES.	II.1
Art.2.01. Organo actuante.	
Art.2.02. Instrumentos de actuación.	
Art.2.03. Clases.	
SECCION 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACION	II.2
Epígrafe 1. Figuras de Planeamiento.....	II.2
Art.2.04. Planes Parciales.	
Art.2.05. Planes Especiales.	
Epígrafe 2. Figuras Complementarias.....	II.3
Art.2.06. Estudios de Detalle.	
Art.2.07. Catálogos.	
Art.2.08. Ordenanzas especiales.	
SECCION 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.	II.4
Art.2.09. Generalidades.	
Art.2.10. Delimitación de Poligonos.	
Epígrafe 1. Sistemas de Actuación.....	II.5
Art.2.11. Sistema de Compensación.	
Art.2.12. Sistema de Cooperación.	
Art.2.13. Sistema de Ejecución Forzosa.	
Art.2.14. El Sistema de Expropiación.	
Epígrafe 2. Clases de Proyectos de gestión.....	II.6
Art.2.15. Proyecto de Compensación.	
Art.2.16. Proyecto de Reparcelación.	
Art.2.17. Proyecto de Parcelación.	
Art.2.18. Proyectos de Expropiación.	
SECCION 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.....	II.8
Art.2.19. Clases de proyectos.	
Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización y Obras de Infraestructuras.....	II.8
Art.2.20. Proyecto de Urbanización.	
Art.2.21. Proyectos de Obras de Infraestructura.	
Epígrafe 2. Proyectos de Edificación.....	II.9
Art.2.22. Tipos de Obras.	
Art.2.23. Proyecto de Demolición.	
Art.2.24. Proyecto de Rehabilitación, Ampliación o Nueva Planta.	
Art.2.25. Proyecto de Obra Menor.	
Art.2.26. Proyecto de Obras Complementarias.	
Art.2.27. Proyectos de Instalación o Actividad.	
SECCION 5. TIPOS DE OBRAS	II.11
Art.2.28. Obra menor.	
Art.2.29. Tipos de obra menor.	
Art.2.30. Obra mayor.	

TITULO III. REGIMEN DEL SUELO.

CAPITULO 1. REGIMEN GENERAL DEL SUELO	III.1
SECCION 1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	III.1
Art.3.01. Clasificación del suelo.	
Art.3.02. Estructura general.	
Art.3.03. Sistemas generales y locales.	
SECCION 2. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD	
DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	III.2
Epígrafe 1. Aprovechamiento urbanístico.....	III.2
Art.3.04. Adquisición y cuantificación del aprovechamiento urbanístico.	
Art.3.05. Deberes de cesión.	
Art.3.06. Deberes de equidistribución.	
Art.3.07. Deberes de urbanización.	
Art.3.08. Incumplimiento.	
Epígrafe 2. Derecho a edificar.....	III.4
Art.3.09. Facultad del derecho a edificar.	
Art.3.10. Urbanización y Edificación simultánea.	
Art.3.11. Otras obligaciones.	
Epígrafe 3. Relaciones de equivalencia en términos de aprovechamiento urbanístico, para la desafección de régimen de protección pública.....	III.5
Art.3.12. Sistemática para la desafección de Viviendas Protegidas.	
Art.3.13. Determinación de los coeficientes.	
Art.3.14. Excesos de aprovechamiento.	
SECCION 3. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD	
DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	III.7
Art.3.15.- Contenido del derecho de propiedad.	
Art.3.16. Facultades.	
Art.3.17. Deberes:	
SECCION 4. REGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS.....	III.8
Art.3.18. Sistemas Generales Exteriores (Asignados) o Interiores (Incluidos) respecto a un ámbito de gestión.	
Art.3.19. Captación de Sistemas en el Suelo Urbano.	
Art.3.20. Captación de Sistemas en el Suelo Urbanizable Programado.	
Art.3.21. Captación de Sistemas en el Suelo Urbanizable No Programado.	
Art.3.22. Otras formas de captación de Sistemas Generales.	
Art.3.23. Ejecución de Sistemas Generales.	
Art.3.24. Asignación de costes de Urbanización.	
CAPITULO 2. REGIMEN DEL SUELO URBANO.	III.10
Art.3.25. Definición.	
SECCION 1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO.	III.10

Art.3.26.	
Epígrafe 1. El suelo urbano fuera de Unidades de Ejecución.....	III.10
Art.3.27. Definición.	
Art.3.28. Ámbitos de actuación.	
Epígrafe 2. Las Unidades de Ejecución.....	III.11
Art.3.29. Definición y tipos.	
Epígrafe 3. Los Enclaves Urbanos.	III.12
Art.3.30. Definición.	
Art.3.31. Ámbito de ejecución.	
Art.3.32. Desarrollo.	
Epígrafe 4. Las Areas de Planeamiento en Desarrollo.....	III.13
Art.3.33. Definición.	
Art.3.34. Ámbitos de ejecución.	
Art.3.35. Desarrollo.	
Epígrafe 5. Las Unidades de Ejecución bajo rasante.....	III.13
Art.3.36. Definición.	
Art.3.37. Desarrollo.	
CAPITULO 3. EL SUELO URBANIZABLE.	III.15
Art.3.38. Definición.	
SECCION 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE.....	III.15
Art.3.39. Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.	
Art.3.40. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado.	
Art.3.41. Delimitación de Sectores.	
Art.3.42. Edificación.	
Art.3.43. Parcelaciones.	
Art.3.44. Condiciones para el desarrollo de P.Parciales en el Suelo Programado.	
Art.3.45. Condiciones para el desarrollo de P.Parciales en el Suelo Urbanizable No Programado.	
SECCION 2. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE.	III.17
Art.3.46. Generalidades.	
Art.3.47. Relación de sectores y programación.	
Art.3.48. Desarrollo.	
Art.3.49. Coeficiente de homogeneización.	
Art.3.50. Aprovechamiento.	
Art.3.51. Dotaciones de suelo.	
Art.3.52. Sistemas Generales del Suelo Urbanizable.	
CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	III.19
SECCION 1. REGIMEN COMUN	III.19
Epígrafe 1. Ambito de aplicación, categorías y Régimen del Suelo.....	III.19
Art.3.53. Definición y Ambito.	
Art.3.54. Categorías.	
Art.3.55. Régimen de la propiedad del suelo.	
Art.3.56. Calificaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.	
Epígrafe 2. Licencias, calificaciones, autorizaciones y otros requisitos.....	III.20

Art.3.57. Calificación Urbanística y Licencia Municipal.	
Art.3.58. Normas Concurrentes y autorizaciones administrativas.	
Art.3.59. Planes Especiales.	
Art.3.60. Protección de dominio público.	
Art.3.61. Situaciones preexistentes.	
Art.3.62. Documentación de las solicitudes de calificación autonómica y licencia municipal.	
Art.3.63. Unidad mínima de Cultivo y Parcela mínima.	
Art.3.64, 65, 66 y 67. Usos admisibles en el Suelo No Urbanizable común.	
SECCION 2. PARCELACIONES RUSTICAS.	III.23
Art.3.68. Carácter rústico.	
Art.3.69. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.	
Art.3.70. Documentación.	
Art.3.71. Protección del dominio público.	
Art.3.72. Edificaciones existentes y autorizaciones y licencias anteriores.	
Art.3.73. Expropiaciones.	
SECCION 3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.	III.25
Epígrafe 1. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas.	III.25
Art.3.74. Obras permitidas.	
Art.3.75. Licencia y calificación previa.	
Epígrafe 2. Condiciones de la edificación.	III.26
Art.3.76. Altura.	
Art.3.77. Ubicación en el terreno y retranqueos.	
Art.3.78. Ocupación de parcela.	
Art.3.79. Cubiertas.	
Art.3.80. Cerramientos de fincas.	
Art.3.81. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.	
Art.3.82. Condiciones estéticas.	
SECCION 4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y CALIFICACIÓN AMBIENTAL	III.29
Art.3.83. Oportunidad.	
Art.3.84. Fines.	
Art.3.85. Método.	
Art.3.86. Resolución.	
SECCION 5. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.	III.30
Art.3.87. Concepto. Tipos de ámbito.	
Art.3.88. Condiciones específicas del SNUE Protegido por su Interés Paisajístico.	
Art.3.89. Condiciones específicas del SNUE Protegido por interés forestal.	
Art.3.90. Condiciones específicas del SNUE Protegido por afección de cauces y vaguadas.	
Art.3.91. Condiciones específicas del SNUE Protegido por su Alto Valor Natural.	
Art.3.92. Condiciones específicas del SNUE Protegido correspondiente a cañadas y vías pecuarias.	
Art.3.93. Condiciones específicas del SNU Protegido para Reserva de Infraestructuras.	

TITULO IV. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

Art.4.01. Generalidades

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO IV.1**SECCION 1. DEFINICIONES. IV.1****Epígrafe 1. De parcela..... IV.1**

Art.4.02. Parcela.

Art.4.03. Linderos.

Art.4.04. Frente de parcela.

Art.4.05. Frente mínimo de parcela.

Art.4.06. Frente máximo de edificación.

Art.4.07. Alineación de parcela.

Art.4.08. Superficie edificable de parcela.

Art.4.09. Parcela mínima.

Art.4.10. Parcela edificable.

Art.4.11. Relación entre edificación o actividad y parcela.

Art.4.12. Solar.

Art.4.13. Edificación.

Art.4.14. Edificación principal.

Art.4.15. Edificación secundaria.

Art.4.16. Local.

Art.4.17. Pieza vividera.

Epígrafe 2. De posición de la edificación..... IV.4

Art.4.18. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Art.4.19. Alineación interior.

Art.4.20. Fondo máximo edificable.

Art.4.21. Retranqueo de fachada.

Art.4.22. Retranqueo a lindero.

Art.4.23. Rasante oficial.

Art.4.24. Area de movimiento.

Epígrafe 3. De localización. IV.5

Art.4.25. Tipos de localización de la actividad.

Art.4.26. En instalaciones provisionales.

Art.4.27. Edificaciones de parcela.

Art.4.28. Edificación bajo rasante.

Art.4.29. Entrepalantas.

Epígrafe 4. De ocupación de parcela..... IV.7

Art.4.30. Ocupación de parcela.

Art.4.31. Superficie ocupada.

Art.4.32. Superficie libre.

Art.4.33. Patio de Parcela.

Epígrafe 5. De aprovechamiento..... IV.7

Art.4.34. Edificabilidad.

Art.4.35. Coeficiente de Edificabilidad Neto.

Art.4.36. Coeficiente de Edificabilidad Bruto.

Art.4.37. Superficie Máxima Edificable.

Epígrafe 6. De volumen.....	IV.9
Art.4.38. Altura de la Edificación.	
Art.4.39. Altura libre de planta.	
Art.4.40. Número máximo de plantas.	
Art.4.41. Arista de cornisa.	
Art.4.42. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.43. Cubiertas y Aprovechamiento bajo cubierta.	
Art.4.44. Construcciones sobre cubierta.	
Art.4.45. Sótanos.	
Art.4.46. Semisótanos.	
Art.4.47. Cuerpos volados.	
Art.4.48. Balcones.	
Art.4.49. Terrazas.	
Art.4.50. Miradores.	
Art.4.51. Cuerpos cerrados y volados.	
Art.4.52. Elementos salientes.	
Art.4.53. Marquesinas.	
Art.4.54. Toldos.	
Art.4.55. Muestras.	
Art.4.56. Banderines.	
SECCION 2. CONDICIONES DE HIGIENE.....	IV.12
Art.4.57. Definición.	
Art.4.58. Condición de los locales.	
Art.4.59. Condición de las piezas vivideras.	
Art.4.60. Ventilación.	
Art.4.61. Eliminación de gases.	
Art.4.62. Dimensión de patios.	
Art.4.63. Forma de los patios de parcela.	
Art.4.64. Condición de los patios de manzana.	
Art.4.65. Otras condiciones.	
SECCION 3. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA	
EDIFICACION.....	IV.14
Art.4.66. Definición.	
Epígrafe 1. Condiciones de aislamiento y estanqueidad.....	IV.14
Art.4.67. Estanqueidad de las edificaciones.	
Art.4.68. Aislamiento térmico.	
Art.4.69. Aislamiento acústico.	
Epígrafe 2. Condiciones de abastecimiento de agua.....	IV.15
Art.4.70. Dotación mínima de agua.	
Art.4.71. Dotación contra incendios.	
Epígrafe 3. Condiciones del abastecimiento eléctrico.....	IV.16
Art.4.72. Dotación mínima.	
Art.4.73. Localización de los Centros de Transformación.	
Art.4.74. Centralización de contadores.	
Epígrafe 4. Condiciones de evacuación de residuos.....	IV.17
Art.4.75. Condiciones generales.	
Art.4.76. Cuartos de basuras.	
Epígrafe 5. Condiciones del resto de servicios e instalaciones.....	IV.18

Art.4.77. Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.	
Art.4.78. Condiciones de Cuartos de Calderas.	
Art.4.79. Evacuación de humos.	
Art.4.80 Canalizaciones.	
Art.4.81. Antenas.	
Art.4.82. Servicios Postales.	
Art.4.83. Climatización.	
Art.4.84. Prevención de incendios.	
Art.4.85. Salidas de emergencia.	
Epígrafe 6. Condiciones de accesibilidad y comunicación.....	IV.20
Art.4.86. Ascensores.	
Art.4.87. Portales y accesos.	
Art.4.88. Escaleras.	
Epígrafe 7. Dotación de aparcamiento en edificaciones.....	IV.21
Art.4.89. Condiciones generales.	
Art.4.90. Dimensión y características de los garajes.	
Art.4.91. Accesos a garajes.	
Art.4.92. Ventilación de garajes.	
Art.4.93. Dotación de servicios.	
Art.4.94. Prevención de incendios.	
SECCION 4. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIÓN	
MINIMA DE LA URBANIZACION.....	IV.25
Art.4.95. Condición única.	
SECCION 5. CONDICIONES ESTETICAS GENERALES.	IV.25
Art.4.96. Criterio General.	
Art.4.97. Fachadas.	
Art.4.98. Cubiertas.	
Art.4.99. Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.	
Art.4.100. Antenas.	
Art.4.101. Salientes y escaparates.	
Art.4.102. Balcones y miradores.	
Art.4.103. Terrazas.	
Art.4.104. Cuerpos volados cerrados.	
Art.4.105. Marquesinas.	
Art.4.106. Toldos.	
Art.4.107. Muestras.	
Art.4.108. Banderines.	
Art.4.109. Cerramientos y celosías.	
Art.4.110. Pavimentación de los espacios de cesión.	
Art.4.111. Jardinería vial.	
CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.	IV.31
SECCION 1. DETERMINACIONES GENERALES.	IV.31
Art.4.112. Tipos de uso.	
Art.4.113. Clasificación de los usos.	
Art.4.114. Condiciones generales.	
Art.4.115. Coeficientes de Homogeneización.	

SECCION 2. USO RESIDENCIAL (CLAVE RES).....	IV.34
Epígrafe 1. Definición y clases.....	IV.34
Art.4.116. Definición.	
Art.4.117. Clasificación:	
Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso residencial.....	IV.35
Art.4.118. Dimensión mínima.	
Art.4.119. Vivienda exterior.	
Art.4.120. Programa de vivienda.	
Art.4.121. Altura libre de plantas de edificación.	
Art.4.122. Accesos comunales.	
Art.4.123. Condiciones singulares de la Residencia Comunitaria.	
Art.4.124. Dotación de aparcamiento.	
SECCION 3. USO INDUSTRIAL (CLAVE IND.).....	IV.38
Epígrafe 1. Definición y clases.....	IV.38
Art.4.125. Definición.	
Art.4.126. Clasificación.	
Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene del uso industrial.....	IV.39
Art.4.127. Normativa concurrente.	
Art.4.128. Sótanos industriales	
Art.4.129. Altura libre de planta de edificación.	
Art.4.130. Dimensión mínima.	
Art.4.131. Servicios de aseo y vestuarios.	
Art.4.132. Circulación interior.	
Art.4.133. Dotación de aparcamiento y carga y descarga.	
Art.4.134. Condición de accesos.	
Art.4.135. Aplicación del Reglamento de Actividades.	
Art.4.136. Control de vertidos.	
Art.4.137. Tolerancias de ubicación.	
SECCION 4. USOS PUBLICOS-TERCIARIOS-COMERCIAL (CLAVE COM.) . .	IV.42
Epígrafe 1. Definición y clases.....	IV.42
Art.4.138. Definición.	
Art.4.139. Clasificación.	
Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso público terciario-comercial.....	IV.43
Art.4.140. Accesos.	
Art.4.141. Circulación interior.	
Art.4.142. Altura libre de plantas.	
Art.4.143. Condiciones particulares de los espacios de comercio.	
Art.4.144. Condiciones particulares de los espacios de hostelería.	
Art.4.145. Vestíbulo Acústico.	
Art.4.146. Regulación de Grandes Superficies Comerciales.	
Art.4.147. Regulación Impacto Ambiental.	
Art.4.148. Ventilación.	
Art.4.149. Servicio de Aseos.	
Art.4.150. Dotación de Aparcamiento.	
Art.4.151. Dotación de Carga y descarga.	

SECCION 4. USOS PUBLICO TERCARIO-OFICINAS Y SERVICIOS	
(CLAVE OFI).....	IV.46
Epígrafe 1. Definición y clases.....	IV.46
Art.4.152. Categorías.	
Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso público terciario-oficinas.....	IV.46
Art.4.153. Condiciones particulares.	
Art.4.154. Condiciones particulares de los espacios de oficinas.	
SECCION 5. USO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (CLAVE EQP.).	IV.47
Epígrafe 1. Definición y clases.....	IV.47
Art.4.155.	
Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso dotacional.....	IV.48
Art.4.156.	
Art.4.157. Altura libre de plantas.	
Art.4.158. Sótanos y semisótanos.	
Art.4.159. Alcance de la edificación dotacional.	
Art.4.160. Condiciones particulares del uso espectáculos.	
Art.4.161. Condiciones particulares del uso educativo.	
Art.4.162. Condiciones particulares del uso sanitario.	
Art.4.163. Condiciones particulares del uso religioso.	
Art.4.164. Aparcamiento.	
SECCION 6. USOS DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES (CLAVE VER.).	IV.50
Epígrafe 1. Definición y clases.....	IV.50
Art.4.165. Definición.	
Art.4.166. Clasificación.	
Art.4.167 Aparcamiento.	
SECCION 7. USOS DEPORTIVOS (CLAVE DEP.).	IV.51
Epígrafe 1. Definición y clasificación.....	IV.51
Art.4.168. Definición.	
Art.4.169. Clasificación.	
Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.....	IV.51
Art.4.170. Condiciones particulares.	
Art.4.171. Altura libre de planta.	
Art.4.172. Dotación de aparcamiento.	
SECCION 8. USOS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS (CLAVE INF.).	IV.52
Epígrafe 1. Definición y clasificación.....	IV.52
Art.4.173. Definición.	
Art.4.174. Clasificación.	
Art.4.175. Condiciones Particulares.	
SECCION 9. USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES (TRA).	IV.53
Epígrafe 1. Definición y clasificación.....	IV.53
Art.4.176. Definición.	
Art.4.177. Clasificación.	
Epígrafe 2. Condiciones particulares de la Red viaria.....	IV.53
Art.4.178.	
Epígrafe 3. Condiciones particulares de la Red Ferroviaria:.....	IV.54

Art.4.179. Régimen legal específico.	
SECCION 10. USO APARCAMIENTO (CLAVE APR.).....	IV.55
Epígrafe 1. Definición y clasificación.....	IV.55
Art.4.180. Definición.	
Art.4.181. Categorías.	
Epígrafe 2. Condiciones Particulares.....	IV.55
Art.4.182. Señalización.	
Art.4.183. Protección contra incendios.	
Art.4.184. Aparcamientos en superficie.	
Art.4.185. Dimensión y características de los garajes.	
Art.4.186. Dimensionado y accesos a las áreas de aparcamiento.	
Art.4.187. Edificación bajo los espacios libres de edificación.	
CAPITULO 3: CLAVES DE ORDENANZA	IV.56
SECCIÓN 1: GENERALIDADES.	IV.56
Art.4.188.	
Art.4.189.	
Art.4.190.	
SECCIÓN 2: CLAVE 11: MANZANA COMPACTA.	IV.57
Epígrafe 1. Definiciones.....	IV.57
Art.4.191. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.57
Art.4.192. Parcela mínima.	
Art.4.193. Frente mínimo.	
Art.4.194. Superficie máxima.	
Art.4.195. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.57
Art.4.196. Alineaciones y rasantes.	
Art.4.197. Retranqueos.	
Art.4.198. Fondo máximo edificable.	
Art.4.199. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.200. Ocupación de frente de parcela.	
Art.4.201. Altura de la edificación.	
Art.4.202. Edificabilidad.	
Art.4.203. Altura libre de planta.	
Art.4.204. Dimensiones de los patios.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.60
Art.4.205. Tolerancia de usos.	
Art.4.206. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 3. CLAVE 12: MANZANA SEMICERRADA.....	IV.63
Epígrafe 1. Definiciones.....	IV.63
Art.4.207. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.63
Art.4.208. Parcela mínima.	
Art.4.209. Frente mínimo.	
Art.4.210. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.63

Art.4.211. Alineaciones y rasante.	
Art.4.212. Retranqueos.	
Art.4.213. Fondo máximo edificable.	
Art.4.214. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.215. Altura máxima de edificación.	
Art.4.216. Edificabilidad.	
Art.4.217. Tolerancia de usos.	
Art.4.218. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 4. CLAVE 13: MANZANA CERRADA DE ENSANCHE	IV.67
Epígrafe 1. Definiciones.....	IV.67
Art.4.219. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.67
Art.4.220. Parcela mínima.	
Art.4.221. Frente mínimo.	
Art.4.222. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.67
Art.4.223. Alineaciones y rasantes.	
Art.4.224. Retranqueos.	
Art.4.225. Fondo máximo edificable.	
Art.4.226. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.227. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.228. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.68
Art.4.229. Tolerancia de usos.	
Art.4.230. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 5. CLAVE 14: BLOQUE ABIERTO	IV.71
Epígrafe 1: Definición.....	IV.71
Art.4.231. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.71
Art.4.232. Parcela mínima.	
Art.4.233. Frente mínimo.	
Art.4.234. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.71
Art.4.235. Alineaciones.	
Art.4.236. Retranqueos.	
Art.4.237. Fondo máximo edificable.	
Art.4.238. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.239. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.240. Edificabilidad.	
Art.4.241. Aticos.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.73
Art.4.242. Tolerancia de usos.	
Art.4.243. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 6. CLAVE 15: BLOQUE BAJA DENSIDAD	IV.76
Epígrafe 1. Definición.....	IV.76
Art.4.244. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.76
Art.4.245. Parcela mínima.	

Art.4.246. Frente mínimo.	
Art.4.247. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.76
Art.4.248. Alineaciones y rasantes.	
Art.4.249. Retranqueos.	
Art.4.250. Fondo máximo edificable.	
Art.4.251. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.252. Altura de la edificación.	
Art.4.253. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.77
Art.4.254. Tolerancia de usos.	
Art.4.255. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 7. CLAVE 16: MINIBLOQUE.....	IV.80
Epígrafe 1. Definición.....	IV.80
Art.4.256. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.80
Art.4.257. Parcela mínima.	
Art.4.258. Frente mínimo.	
Art.4.259. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.80
Art.4.260. Alineaciones.	
Art.4.261. Retranqueos.	
Art.4.262. Fondo máximo edificable.	
Art.4.263. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.264. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.265. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos Permitidos.....	IV.81
Art.4.266. Tolerancia de usos.	
Art.4.267. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 8. CLAVE 17: UNIFAMILIAR INTENSIVO.	IV.84
Epígrafe 1. Definición.....	IV.84
Art.4.268. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.84
Art.4.269. Parcela mínima.	
Art.4.270. Frente mínimo.	
Art.4.271. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.84
Art.4.272. Alineaciones.	
Art.4.273. Retranqueos mínimos.	
Art.4.274. Fondo máximo edificable.	
Art.4.275. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.276. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.277. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.86
Art.4.278. Tolerancia de Usos.	
Art.4.279. Condiciones Particulares.	

SECCIÓN 9. CLAVE 18: UNIFAMILIAR EXTENSIVO.....	IV.89
Epígrafe 1. Definición.....	IV.89
Art.4.280. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.89
Art.4.281. Parcela mínima.	
Art.4.282. Frente mínimo.	
Art.4.283. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.89
Art.4.284. Alineaciones.	
Art.4.285. Retranqueos.	
Art.4.286. Fondo máximo edificable.	
Art.4.287. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.288. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.289. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.90
Art.4.290. Tolerancia de usos.	
Art.4.291. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 10. CLAVE 19: MULTIFAMILIAR ÁREA DE CENTRALIDAD.....	IV.93
Epígrafe 1. Definición.....	IV.93
Art.4.292. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.93
Art.4.293. Superficie y frente mínimos.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.94
Art.4.294. Posición de la edificación y condiciones de ocupación.	
Art.4.295. Altura de la edificación.	
Art.4.296. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.95
Art.4.297. Tolerancia de usos.	
Art.4.298. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 11. CLAVE 21: NAVE NIDO.....	IV.98
Epígrafe 1. Definición.....	IV.98
Art.4.299. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.98
Art.4.300. Parcela mínima.	
Art.4.301. Frente mínimo.	
Art.4.302. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.98
Art.4.303. Alineaciones.	
Art.4.304. Retranqueos.	
Art.4.305. Fondo máximo.	
Art.4.306. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.307. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.308. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.99
Art.4.309. Tolerancia de usos.	
Art.4.310. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 12. CLAVE 22: NAVE ADOSADA.....	IV.102
Epígrafe 1. Definición.....	IV.102

Art.4.311. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.102
Art.4.312. Parcela mínima.	
Art.4.313. Parcela máxima.	
Art.4.314. Frente mínimo.	
Art.4.315. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.102
Art.4.316. Alineaciones.	
Art.4.317. Retranqueos.	
Art.4.318. Fondo máximo.	
Art.4.319. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.320. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.321. Edificabilidad.	
Art.4.322. Otras condiciones.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.104
Art.4.323. Tolerancia de usos.	
Art.4.324. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 13. CLAVE 23: NAVE EXENTA.	IV.107
Epígrafe 1. Definición.....	IV.107
Art.4.325. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.107
Art.4.326. Parcela mínima.	
Art.4.327. Parcela máxima.	
Art.4.328. Frente mínimo.	
Art.4.329. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.107
Art.4.330. Alineaciones.	
Art.4.331. Retranqueos.	
Art.4.332. Separación entre edificios.	
Art.4.333. Fondo máximo.	
Art.4.334. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.335. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.336. Altura mínima de planta.	
Art.4.337. Edificabilidad.	
Art.4.338. Otras determinaciones para el Grado 2.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.110
Art.4.339. Tolerancia de usos.	
Art.4.340. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 14. CLAVE 24: NAVE ESCAPARATE.	IV.113
Epígrafe 1. Definición.....	IV.113
Art.4.341. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.113
Art.4.342. Parcela mínima.	
Art.4.343. Frente mínimo.	
Art.4.344. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.114
Art.4.345. Alineaciones.	
Art.4.346. Retranqueos.	

Art.4.347. Fondo máximo edificable.	
Art.4.348. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.349. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.350. Edificabilidad.	
Art.4.351. Condiciones estéticas.	
Art.4.352. Otras condiciones.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.116
Art.4.353. Tolerancia de usos.	
Art.4.354. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 15. CLAVE 25: TERCIARIO INDUSTRIAL.....	IV.119
Epígrafe 1. Definición.....	IV.119
Art.4.355. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.119
Art.4.356. Parcela mínima.	
Art.4.357. Parcela máxima.	
Art.4.358. Frente mínimo.	
Art.4.359. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.119
Art.4.360. Alineaciones.	
Art.4.361. Retranqueos.	
Art.4.362. Fondo máximo edificable.	
Art.4.363. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.364. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.365. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.120
Art.4.366. Tolerancia de usos.	
Art.4.367. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 16. CLAVE 31: COMERCIAL COMPACTO.	IV.123
Epígrafe 1. Definición.....	IV.123
Art.4.368. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.123
Art.4.369. Parcela mínima.	
Art.4.370. Frente mínimo.	
Art.4.371. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.123
Art.4.372. Alineaciones y rasantes.	
Art.4.373. Retranqueos.	
Art.4.374. Fondo máximo edificable.	
Art.4.375. Superficie de ocupación.	
Art.4.376. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.377. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.124
Art.4.378. Tolerancia de usos.	
Art.4.379. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 17. CLAVE 32: COMERCIAL EXENTO.	IV.127
Epígrafe 1. Definición.....	IV.127
Art.4.380. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.127

Art.4.381. Parcela mínima.	
Art.4.382. Frente mínimo.	
Art.4.383. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.127
Art.4.384. Alineaciones.	
Art.4.385. Retranqueos.	
Art.4.386. Fondo máximo edificable.	
Art.4.387. Superficie de ocupación máxima.	
Art.4.388. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.389. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.129
Art.4.390. Tolerancia de usos.	
Art.4.391. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 18. CLAVE 33: PARQUE EMPRESARIAL	IV.132
Epígrafe 1. Definición.....	IV.132
Art.4.392. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Art.4.393. División en grados.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.132
Art.4.394. Parcela mínima.	
Art.4.395. Frente mínimo de parcela.	
Art.4.396. Frente máximo de parcela.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.133
Art.4.397. Alineaciones.	
Art.4.398. Retranqueos mínimos.	
Art.4.400. Fondo máximo edificable.	
Art.4.400. Superficie de ocupación.	
Art.4.401. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.402. Edificabilidad máxima.	
Art.4.403. Aparcamientos.	
Art.4.404. Condiciones particulares de la zona Grado 1 (Eje y centro de servicios del Plan Parcial 2 del Área de Centralidad Alcorcón).	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.135
Art.4.405. Tolerancia de usos.	
Art.4.406. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 19. CLAVE 34. TERCIARIO METROPOLITANO	IV.138
Epígrafe 1. Definición.....	IV.138
Art.4.407. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
SECCIÓN 20. CLAVE 41. EQUIPAMIENTO COMPACTO.	IV.139
Epígrafe 1: Definición.....	IV.139
Art.4.408. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.139
Art.4.409. Parcela mínima.	
Art.4.410. Frente mínimo.	
Art.4.411. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.139
Art.4.412. Alineaciones y rasantes.	
Art.4.413. Retranqueos.	
Art.4.414. Fondo máximo edificable.	

Art.4.415. Superficie de ocupación.	
Art.4.416. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.417. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.140
Art.4.418. Tolerancia de usos.	
Art.4.419. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 21. CLAVE 42: EQUIPAMIENTO EXENTO.	IV.143
Epígrafe 1: Definición.....	IV.143
Art.4.420. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.143
Art.4.421. Parcela mínima.	
Art.4.422. Frente mínimo.	
Art.4.423. Frente máximo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.143
Art.4.424. Alineaciones.	
Art.4.425. Retranqueos.	
Art.4.426. Fondo máximo edificable.	
Art.4.427. Superficie de ocupación.	
Art.4.428. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.429. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.144
Art.4.430. Tolerancia de usos.	
Art.4.431. Condiciones Particulares.	
SECCIÓN 22. CLAVE 43: DOTACIONAL PRIVADO.	IV.147
Epígrafe 1. Definición.....	IV.147
Art.4.432. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.147
Art.4.433. Parcela mínima.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.147
Art.4.434. Condiciones de posición, altura y composición de la edificación.	
Art.4.435. Edificabilidad.	
Art.4.436. Aparcamientos.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.148
Art.4.437. Usos principales.	
SECCIÓN 23. CLAVE 51: PARQUES Y JARDINES EXCLUSIVOS.	IV.149
Epígrafe 1. Definición.....	IV.149
Art.4.438. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.	
Epígrafe 2. Condiciones que afectan a la parcela.....	IV.149
Art.4.439. Parcela mínima.	
Art.4.440. Frente mínimo.	
Epígrafe 3. Condiciones volumétricas.....	IV.149
Art.4.441. Alineaciones y rasantes.	
Art.4.442. Retranqueos.	
Art.4.443. Altura máxima de la edificación.	
Art.4.444. Edificabilidad.	
Epígrafe 4. Usos permitidos.....	IV.149
Art.4.445. Tolerancia de usos.	
Art.4.446. Condiciones Particulares.	

Epigrafe 3: Usos permitidos.....	IV.162
Art.4.477. Condiciones Generales de uso.	
Art.4.478. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.	

TITULO COMPLEMENTARIO : DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS.

PRIMERA.....	DF y T.1
SEGUNDA.....	DF y T.1
TERCERA.....	DF y T.1
CUARTA.....	DF y T.2
QUINTA.....	DF y T.2
SEXTA.....	DF y T.2
SEPTIMA.....	DF y T.3
OCTAVA.....	DF y T.3

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**CAPITULO 1. DEFINICIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN.****SECCION 1. OBJETO Y AMBITO.****Art.1.01. Objeto.**

Se redactan las presentes Normas al efecto de diferenciar "el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo" del Plan General, tal como establece el art.40 del Reglamento de Planeamiento.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón; el presente Plan General, como revisión formal del Plan de 1987, es el instrumento de ordenación integral del municipio que define los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo del término.

A través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollan el P.G.O.U., se determinan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad, de acuerdo con la legislación vigente.

Art.1.02. Ambito.

Las presentes Normas Urbanísticas regirán, al igual que todo el Plan General, en todo el término municipal de Alcorcón, quince días después de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

SECCION 2. SISTEMA NORMATIVO.**Art.1.03. Sistema Normativo del Suelo Urbano y Urbanizable.**

El sistema normativo utilizado en las presentes Normas aborda, a través de un sistema alfanumérico de cuatro códigos, la definición de la totalidad de las determinaciones de aprovechamiento particulares para cada parcela independientemente de su naturaleza urbana o urbanizable.

Con este sistema normativo, semejante en esta clase de suelos al del vigente Plan de 1987, se refunde en una única definición aspectos relativos a clasificación del suelo, gestión, uso y aprovechamiento volumétrico establecido en las determinaciones normativas y de ordenanza aplicables a cada parcela. Dichos códigos son listados en los arts. 10 y siguientes:

Código de Clase de Suelo. Definido con una letra mayúscula en el suelo urbano/urbanizable y tres en el no urbanizable reflejan la clasificación tradicional establecida en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de acuerdo con la denominación establecida en el art.1.06.

Código de Areas de Gestión. Definido con dos letras mayúsculas refleja las distintas áreas, zonas, polígonos o sectores a través de los cuales se desarrolla el planeamiento aplicable a cada parcela; El listado de claves utilizado queda reflejado en el art.1.07.

Código de Uso Característico. Reflejado con tres letras mayúsculas define el uso característico aplicable a cada parcela o área; su listado queda reflejado en el art. 1.08. de las presentes Normas.

Código Particular de Aprovechamiento y Edificación. Reflejado con dos dígitos viene a definir la intensidad del aprovechamiento edificatorio y la tipología, si procediere, en relación en el código anterior de uso. La variedad de aprovechamientos establecida queda enumerada en el art.1.09.

Art.1.04. Sistema Normativo del Suelo No Urbanizable.

El sistema normativo del Suelo No Urbanizable se establece mediante un código alfanumérico en el cual el primero define mediante tres letras mayúsculas la clase de suelo de la que se trata -SNU (Suelo No Urbanizable)-, el siguiente asimismo alfabético, la categoría de dicha clase de suelo -C (Rústico Común) o P (Rústico Protegido)- en tanto que el último código, alfanumérico, indica mediante una letra mayúscula la naturaleza de la protección establecida :

- P por su interés Paisajístico.
- F por su interés Forestal.
- C por su afección de cauces y vaguadas.
- N por su interés natural.
- I para reserva de infraestructuras.

Art.1.05. Listado de códigos empleados.

A efectos de estas Normas y de la documentación gráfica del Plan General, sin perjuicio del desarrollo detallado posterior, la totalidad de códigos empleados son los establecidos en los artículos siguientes.

Art.1.06. Código de la Clase de Suelo.

En el Suelo Urbano y Urbanizable :

- U Suelo Urbano.
- P Suelo Urbanizable.

En el Suelo No Urbanizable :

- SNU Suelo No Urbanizable.

Art.1.07. Código de las Areas de Gestión.

En Suelo Urbano:

- AD.- Aplicación Directa de la Clave de Ordenanza.
- EN.- Unidad Ejecución de Enclave.
- PD.- Area de Planeamiento en Desarrollo.
- OA.- Área de Ordenación Aprobada.
- SG.- Sistema General.

En el Suelo Urbanizable:

- Sn.- Plan Parcial Sector número n.
- SG.- Sistema General adscrito al Sector número "n".

Art.1.08. Códigos de uso.

Desarrollados en los art.4.122 y siguientes:

- RES.- Residencial.
- IND.- Industrial.
- COM.- Terciario-Comercial.
- OFI.- Terciario Oficinas y Servicios.
- EQP.- Equipamiento.
- VER.- Verde Publico.
- DEP.- Deportivo.
- INF.- Servicios e Infraestructuras.
- TRA.- Transporte y Comunicaciones.
- APR.- Aparcamiento.

Art.1.09. Códigos de Aprovechamiento y Edificación.

Desarrollados en el art.4.212 y siguientes:

- Clave 11.- Manzana compacta.
- Clave 12.- Manzana semicerrada.
- Clave 13.- Manzana cerrada de ensanche.
- Clave 14.- Bloque Abierto.
- Clave 15.- Bloque baja densidad.
- Clave 16.- Minibloque.
- Clave 17.- Unifamiliar intensivo.
- Clave 18.- Unifamiliar extensivo.
- Clave 19.- Multifamiliar Area de Centralidad.
- Clave 21.- Nave nido.

- Clave 22.- Nave adosada.
- Clave 23.- Nave exenta.
- Clave 24.- Nave escaparate.
- Clave 25.- Terciario industrial

- Clave 31.- Comercial compacto
- Clave 32.- Comercial exento.
- Clave 33.- Parque Empresarial.
- Clave 34.- Terciario Metropolitano.

- Clave 41.- Equipamiento compacto.
- Clave 42.- Equipamiento exento.
- Clave 43.- Dotacional Privado.

- Clave 51.- Parques y jardines exclusivos.
- Clave 52.- Parques con instalaciones.

- Clave 61.- Instalaciones deportivas.

- Clave 71.- Institucional compacto.
- Clave 72.- Institucional exento.

- Clave 81.- Infraestructuras varias.
- Clave 82.- Instalaciones complementarias de ferrocarril.

Art.1.10. Abreviaturas.

Las abreviaturas que se emplean a lo largo de estas Normas tienen los siguientes significados:

- L.S.E: Legislación estatal del Suelo 6/98, de 13 de abril.
- T.R.L.S: Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal de 1.976 de 9 de abril.
- T.R.L.R.S.O.U: Texto Refundido de la Ley estatal sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 1/92 de 26 de junio.
- L.S.A: Ley autonómica de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. Ley 9/1995 de 28 de Marzo.
- L.M.U: Ley autonómica de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo 20/97 de 15 de julio.
- R.P.: Reglamento de Planeamiento del T.R.L.S. de 1976.
- R.G.U.: Reglamento de Gestión Urbanística de la L.S.E.
- R.D.U.: Reglamento de Disciplina Urbanística de la L.S.E.
- C.A.M.: Comunidad Autónoma de Madrid.
- L.M.D.: Ley Medidas de Disciplina Urbanística de la C.A.M. Ley 4/84 de 10 Febrero.
- P.G.O.U.: Plan General de Ordenación Urbana.
- P.P.: Plan Parcial.
- P.E.: Plan Especial.
- P.E.R.I.: Plan Especial de Reforma Interior.
- E.D.: Estudio de Detalle.
- P.U.: Proyecto de Urbanización.
- P.R.: Proyecto de Reparcelación.
- P.C.: Proyecto de Compensación.
- CNAE.: Clasificación Nacional de Actividades Económicas.
- RSCL.: Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

SECCION 3.CONTENIDO, DOCUMENTACION E INTERPRETACION DEL PLAN.

Art.1.11. Contenido.

Las determinaciones generales y particulares del P.G.O.U. establecidas para cada clase y tipo de suelo se contienen en los siguientes documentos:

Documentación escrita:

- **Información Urbanística** a partir de Estudios sectoriales y complementarios, de información urbanística referidos a la situación detallada de Alcorcón en el momento de emprender la presente revisión del P.G.O.U.
- **Memoria**, que viene a definir los objetivos y criterios establecidos para la ordenación urbanística de Alcorcón así como la cuantificación de las grandes magnitudes y parámetros establecidos en la revisión del P.G.O.U.
- **Memoria de Participación Pública**, en que se aborda el resultado de los procesos de exposición pública, en sus dos momentos de Avance y de Aprobación Inicial; analizándose individualmente las sugerencias y alegaciones formuladas.
- **Normas Urbanísticas**, para regulación del desarrollo de Plan con anexos normativos referentes al aprovechamiento y condiciones particulares para el desarrollo de Unidades de Ejecución y Planes Parciales, con expresión de coeficientes de homogeneización y cálculo del Aprovechamiento de los polígonos.
- **Programa normativo de Actuación y Plano de Acciones del P.G.O.U.**, que detalla el volumen, momento y localización de las inversiones públicas previstas, en relación con la previsión de inversiones privadas, y los parámetros y umbrales de revisión automática del P.G.O.U.
- **Estudio Económico-Financiero**, que justifica y determina el volumen y asignación de las inversiones previstas por todas las Administraciones dentro del P.G.O.U.

Documentación gráfica:

Planos de Información Urbanística, complementarios de la documentación anterior.

Planos normativos, diferenciando las siguientes series:

Serie 1. Clasificación del Suelo.....	1:10.000
Serie 2. Códigos Normativos.....	1:2.000
Serie 3. Calificación del Suelo.....	1:2.000
Serie 4. Estructura Orgánica del territorio.....	1:10.000
Serie 5. Gestión del Suelo.....	1:5.000
Serie 6. Infraestructuras. Red viaria principal	1:5.000
Serie 7. Infraestructuras Red de Saneamiento	1:5.000
Serie 8. Infraestructuras Red de Abastecimiento	1:5.000
Serie 9.1 Infraestructuras Red Energía Eléctrica	1:5.000
Serie 9.2 Infraestructuras Red Distribución de Gas	1:5.000
Serie 9.3 Infraestructuras Red Telefonía	1:5.000
Serie 10. Alineaciones y alturas en casco	1:1.000
Serie 11. Enclaves y APD's. Ordenación Detallada	1:500
Serie PA.Programa de Actuación	1:5.000

Art.1.12. Interpretación.

La interpretación de la documentación, que corresponde al Ayuntamiento como Administración Urbanística actuante (sin perjuicio de otras Administraciones), deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en segundo lugar a los Anexos Normativos y por último a la Memoria.
- De los Planos de Información y Ordenación, prevalecerán los de escala más detallada especialmente en el caso de información contradictoria sobre el mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- En general, será de aplicación siempre el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En los supuestos de interpretaciones de las determinaciones del P.General que en ningún caso sean susceptibles de considerarse modificaciones del Plan será necesario para su resolución el acuerdo del órgano municipal competente, previo informe técnico no vinculante que analice las singularidades de cada caso.

27 01 99
ALCORCON 25.02.99
EL OFICIAL MAYOR

CAPITULO 2. INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

SECCION 1. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN.

Art.1.13. Vigencia.

El P.G.O.U. tiene vigencia indefinida, debiendo proceder el Ayuntamiento a la revisión de su Programa de Actuación cada cuatro años.

Art.1.14. Condiciones para la Revisión.

El P.G.O.U. se revisará en el plazo que en él se señale, cuando se dieran las circunstancias que se establecen en estas Normas y en el Programa de Actuación como indicadoras de una diferenciación sustancial entre lo programado con la realidad, tanto en aspectos poblacionales, como de empleo y demanda industrial, así como de dotaciones de servicios generales, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que hayan justificado la clasificación del suelo adoptada, o cuando se agoten sus previsiones.

El Ayuntamiento de Alcorcón estudiará la conveniencia de revisar el Plan General simultáneamente a la preceptiva segunda revisión del Programa de Actuación del mismo, una vez transcurridos ocho años desde su aprobación definitiva.

Art.1.15. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid (LSA) que afecte total o parcialmente al término se procederá a la modificación de las determinaciones del Plan General para adaptarse al mismo.

Art.1.16. Supuestos Generales de Revisión.

Procederá la revisión del Plan General, teniendo en cuenta lo establecido en los art.19 a y 38 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el art.45 de la Ley 9/95 (LSA), cuando:

- Las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamiento públicos pertenecientes a Sistemas Generales como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior que así lo determinen.
- La ejecución del Plan General ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante desarrollos no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de sus previsiones económico-financieras.
- Sobrevengan otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia que lo justifiquen por afectar a criterios determinantes de la estructura general orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el pleno del Ayuntamiento; a éstos efectos la reclasificación y el

27 01 99
ALCORCON 25.02.99
OFICIAL 13409

desarrollo de la denominada "Reserva Estratégica para el desarrollo Urbano" no tendrá la consideración de Revisión.

Art.17 y 18. Elementos del Plan con rango de sistema general.

En tanto no se apruebe el Reglamento que desarrolla la Ley del Suelo autonómica 9/95 la Revisión de P.General, los elementos definitorios con rango de Sistema General serán los contemplados en los art.19 a 36 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el art.45 de la ley L.S.A. 9/95.

Art.1.19. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

Los reajustes puntuales de la delimitación de las unidades de ejecución, ya definidos por el Plan General, llevados a cabo para ajustarlos, con mayor precisión y escala, a la estructura catastral de la propiedad existente con anterioridad a la aprobación de dicho P.G.O.U., siempre y cuando ello no constituya variación superior al diez (10) por ciento de la superficie inicialmente prevista, no tendrán consideración de modificación puntual.

Del mismo modo la sustitución de un uso de la titularidad pública dotacional por otro, asimismo dotacional de titularidad pública, adecuado a las necesidades equipamentales de la población, en cada momento de desarrollo del Plan General, no tendrá la consideración de modificación de P.G.O.U. incluso si éste estuviera definido como una acción dentro de Programa de Actuación de Plan General siempre que se justifique al innecesariedad del primero.

Los instrumentos de desarrollo del Plan General podrán abordar reajustes de alineaciones del viario no estructurante, sin que ello tenga el carácter de modificación o revisión del P.General, siempre y cuando no reduzcan las anchuras viarias y resuelvan en cualquier caso adecuadamente la continuidad del viario interior de cada polígono con el de las áreas colindantes.

Art.1.20. Tramitación.

Las modificaciones de cualesquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas y la propia Revisión del Plan General se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formación, tal como establece en el art. 161.1 del R.P.

Art.1.21. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia del presente Plan General o de los Planes y Proyectos que lo

desarrolla, en la forma, plazos y efectos señalados en el art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

Art.1.22. Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 6/98 del Suelo y Valoraciones estatal vigente, y sus Reglamentos y demás Normas que las desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley 4/84 de Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley 9/95 Autonómica de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo Ley 20/97 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

CAPITULO 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN.

SECCION 1.- EFECTOS, PUBLICIDAD E INFORMACION.

Art.1.23. Publicidad del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbana será público y cualquier persona tendrá derecho a consultar personal y gratuitamente en los locales del Servicio de Urbanismo y Obras Públicas del Ayuntamiento, o allí donde éste disponga, tanto la totalidad de la documentación que lo integra y la de los distintos instrumentos de planeamiento y gestión que en desarrollo del mismo hayan sido aprobados definitivamente o se encuentren en tramitación, como la de los diferentes expedientes administrativos que afecten a los mismos cualquiera que sea su estado de tramitación.

Art.1.24. Información.

Todo administrado conforme establece el art.42 de la Ley 30/92 tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud, del régimen aplicable a una finca o sector, siempre que las solicitudes vayan acompañadas de la localización precisa de la finca sobre un plano catastral o un plano del propio Plan General.

En cualquier caso se tendrá en cuenta lo previsto en el art.5 de la Ley 9/95 L.S.A. referente a la participación ciudadana.

Art.1.25. Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento emitirá la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de un solar o edificación determinado en el momento de su expedición.

Dichas Cédulas contendrán como mínimo las especificaciones contenidas en el art.168.3 del R.P. debiéndose entender su valor acreditativo sin perjuicio de la posterior subsanación de errores materiales o de hecho que contuviesen y que no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística vigente en cada momento.

Las Cédulas se expedirán bajo el modelo aprobado por el Ayuntamiento:

- A solicitud escrita de propietarios o titulares de opción de compra de las fincas de que se trate debidamente acreditados quienes acompañarán a la solicitud plano de situación de la finca, como mínimo a escala 1:2000 sobre cartografía oficial, y cuantos otros datos de situación sean requeridos por los Servicios Técnicos Municipales.
- De oficio por el Ayuntamiento cuando se apruebe un proyecto de Parcelación Urbanística o Compensación validando en su caso las cédulas definidas en tales proyectos.

SECCION 2. EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD.

Art.1.26. Ejecutoriedad del Plan.

El presente Plan General entrara en vigor a partir de los quince días hábiles siguientes a la fecha de publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de las Normas Urbanísticas aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

El presente Plan General sustituye plenamente al precedente Plan aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la CAM el 7 de junio de 1987el cual queda derogado a la entrada en vigor de éste, salvo los efectos de transitoriedad contenidos en el Título V.Disposiciones Adicionales y Transitorias de estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la Ley del Suelo.

Art.1.27. Efectos.

Con la aprobación definitiva del Plan General quedan obligados los particulares al igual que la Administración al cumplimiento de sus plazos y determinaciones.

La aprobación del P.G.O.U. implica la declaración de "utilidad pública" de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres señalados en él.

Art.1.28. Acción Pública.

Cualquier administrado podrá ejercer la acción pública de exigir ante los órganos de la Administración y los Tribunales el cumplimiento de las determinaciones del presente Plan General.

TITULO II DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN**CAPITULO 1. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL****SECCION 1. GENERALIDADES.****Art.2.01. Organo actuante.**

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Alcorcón, sin perjuicio de la participación de los particulares que podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del Plan General así como colaborar en la gestión o ejecución ajustándose a las previsiones y plazos marcados en el Programa de Actuación tal y como se señala en las presentes Normas y de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Corresponde a la Administración Local, Autonómica o Central, de acuerdo con su nivel de competencias, la ejecución de los equipamientos públicos e infraestructuras previstos en el P.G.O.U., debiéndose ajustar en sus actuaciones al orden de prioridad y plazos establecidos en el Programa de Actuación.

Art.2.02. Instrumentos de actuación.

El desarrollo de las actuaciones urbanísticas definidas para cada clase de suelo, o de las actuaciones definidas posteriormente, así como la representación formal de los derechos de los particulares se llevará a cabo a través de los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de desarrollo de la ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de ejecución.

Art.2.03. Clases.

En función de su capacidad para calificar el suelo o detallar y precisar las determinaciones del Plan General, los instrumentos de ordenación se pueden clasificar en:

1. Figuras de planeamiento
 - Planes Parciales
 - Planes Especiales
2. Figuras complementarias:
 - Estudios de Detalle
 - Catálogos y Normas de Protección.
 - Ordenanzas Especiales.

SECCION 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACION

Epígrafe 1. Figuras de Planeamiento.

Art.2.04. Planes Parciales.

Plan Parcial es la figura de planeamiento que tiene por objeto el desarrollo de uno de los sectores definidos por el P.G.O.U. en el Suelo Urbanizable mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial.

Tanto si son promovidos por la iniciativa privada como pública deberán ajustarse a las determinaciones de desarrollo contenidas para cada Sector de planeamiento delimitado en la serie de planos nº 5 "Gestión del suelo" y a los parámetros de aprovechamiento cuantificados en la ficha correspondiente del Anexo Normativo del presente Plan General.

Las determinaciones y contenido documental de los Planes Parciales se ajustarán en todo caso a lo previsto en el R.P. (art.43 a 64) y en la Ley 4/84 sobre medidas de disciplina de la CAM (art.1 a 13).

Complementariamente a la documentación anterior, deberán incluir:

- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. (colectores generales, líneas de AT, etc.).
- Definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la formulación de Estudios de Detalle.
- La totalidad de las determinaciones gráficas del Plan Parcial en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar).
- Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro del P.G.O.U., y cumplimiento de las determinaciones contenidas en éste.

La competencia para la formulación de los Planes Parciales es la establecida en el art. 136 del RP.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido, art. 138, 139 y concordantes del R.P.

De acuerdo con lo establecido en el art. 3 de la ley 7/97 sobre Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo, en los planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plazo de dos meses desde su presentación. El plazo para la aprobación definitiva no podrá ser superior a seis meses desde la finalización de la información pública.

Art.2.05. Planes Especiales.

Los Planes Especiales tienen por objeto el desarrollo del P.G.O.U. en aquellas áreas en que así se determine. También podrán redactarse Planes Especiales por los Órganos Urbanísticos competentes, aún cuando su formulación no estuviese prevista en el P.G.O.U., al objeto de desarrollar alguno de los fines previstos en el R.P. (art.76 a 87).

Las actuaciones desarrolladas mediante Planes Especiales deberán respetar en todo caso las normas y ordenanzas definidas en el P.G.O.U. para cada área.

Los Planes Especiales contendrán los documentos a que se refiere el art.77.2 del R.P.; cuando se tratase de Planes Especiales de Reforma Interior incluirán entre su documentación necesariamente los planos de ordenación a escala 1:1000 ó 1:500. En todos los casos incluirán la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético con un formato universal (DXF ó similar).

Los Planes Especiales promovidos por la iniciativa privada, contendrán la documentación y el nivel de compromisos y garantías asimilable al de un Plan Parcial con los estudios complementarios que requiera el Órgano Urbanístico competente para su aprobación.

La competencia para su formulación, según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los art. 143 y 148 del R.P.

Los Planes Especiales se tramitaran ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido en los artículos 147 y 148 del R.P.

De acuerdo con lo establecido en el art. 3 de la ley 7/97 sobre Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo, en los planes de iniciativa privada el Ayuntamiento deberá aprobar o denegar la aprobación inicial en el plano de dos meses desde su presentación ante el Ayuntamiento. El plazo para la aprobación definitiva no podrá ser superior a seis meses desde la finalización de la información pública.

APROBACION
RECTIFICACION
ACUERDO DE PLENIO
27 01 99
ALCORCON 25.02 99
EL OFICIAL MAYOR

Epígrafe 2. Figuras Complementarias.

Art.2.06. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se formularán para el establecimiento de alineaciones y rasantes, para completar, adaptar o reajustar las ya señaladas, o para ordenar volúmenes y precisar el sistema viario interior, siempre que el Plan General lo determine en el suelo urbano, o cuando en suelo urbanizable, un Plan Parcial aprobado así lo señale.

Los E. Detalle no podrán alterar o modificar las calificaciones de suelo previstas por el planeamiento de rango superior ni podrán configurar nuevos tramos de viario público, si bien con informe técnico favorable en las Unidades de Ejecución definidas por la Revisión del P.General, o que puedan definirse para el desarrollo del mismo, podrán reordenar los volúmenes consignados en las ordenanzas de edificación o en la ficha de la Unidad de Ejecución, sin incrementar en ningún caso, los mismos, pudiendo incluso permitir sobreelevar una planta con el fin de, sin incremento del volumen total inicial, enfatizar las esquinas viarias y resolver adecuadamente la transición de volúmenes dentro de la Unidad de Ejecución o con las áreas edificadas colindantes.

El Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de un E. Detalle previo a la concesión de licencias de obras, cuando la complejidad, entidad o significado de la actuación así lo aconsejen.

Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y la documentación a que se refiere el art. 65 y 66 del R.P., que deberá ser ampliada en cuanto a determinaciones, compromisos y garantías cuando se tratase de una actuación de iniciativa privada. En

27 01 99
 ALCORCON 25.02 99
 OFICIAL 410001

todos los casos incluirán la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético en un formato universal (DXF ó similar).

La competencia para su formulación será la establecida en el art. 140.1 del R.P.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual procederá a su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido en el art. 140 del Reglamento de Planeamiento. El acuerdo de aprobación inicial deberá resolverse en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación completa ante el Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación definitiva deberá ser comunicado a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo máximo de diez días, a fin de cumplimentar lo previsto en el art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

Art.2.07. Catálogos.

En desarrollo del Plan General o de los Planes Especiales que lo desarrollen podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios y conjuntos urbanos o espacios naturales estableciendo limitaciones de usos o instalaciones incompatibles.

La tramitación de los Catálogos y Normas Especiales de Protección así como su modificación será semejante a la de los Planes Especiales y en cualquier caso según lo establecido en el art.149 del RP.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento perteneciendo a la Comisión de Patrimonio de la CAM la competencia de informar y proponer a la Comisión Provincial de Urbanismo la aprobación, modificación o derogación de los catálogos y normativas anejas cuando de edificaciones y bienes histórico-artístico se trate.

En el caso de los espacios naturales protegidos la competencia de informar y proponer corresponderá a la Consejería de Medio Ambiente.

Art.2.08. Ordenanzas especiales.

Se refiere a las disposiciones que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, que se dicten por el Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, y que regulan aspectos no contemplados en las presentes Normas Urbanísticas.

Su tramitación se ajustará en tanto no supongan modificación del Plan General, a lo establecido en el art.148 del Reglamento de Planeamiento.

SECCION 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Art.2.09. Generalidades.

La ejecución del P.G.O.U. y de los Planes Parciales y Especiales, así como de las Unidades de Ejecución, deberá realizarse por medio de alguno de los sistemas de actuación previstos por la L.S.E., complementado por lo previsto en el art. 80 de la L.S.A.:

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

El sistema de actuación aplicable será el determinado por el P.G.O.U. o el planeamiento aprobado para su desarrollo, y en su defecto el que se establezca al delimitarse el Polígono. Cuando se trate de actuaciones de iniciativa privada el sistema de actuación aplicable será el de Compensación, salvo que la Administración actuante fije otro sistema mediante resolución motivada o así esté establecido expresamente en el Plan General.

Art.2.10. Delimitación de Polígonos.

Cuando no estuviese contenida en el presente Plan General la delimitación de Polígonos de Ejecución, la modificación de los ya delimitados se realizará siguiéndose la tramitación prevista en el art.38 del R.G., salvo que la división poligonal se contuviera ya definida en los Planes Parciales o Especiales.

No serán objeto de nueva delimitación los ajustes necesarios como consecuencia de una mayor y más detallada información parcelaria siempre y cuando las variaciones en la superficie del polígono no se alteren en +/- diez (10) por ciento de la superficie inicial; en cualquier caso las anteriores variaciones no alterarán los aprovechamientos asignados por la Revisión del P.General.

Epígrafe 1. Sistemas de Actuación.

Art.2.11. Sistema de Compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un Polígono de Ejecución por los mismos propietarios de suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

La regulación del sistema de compensación, y de las Juntas de Compensación encargadas del desarrollo material de las actuaciones, será la establecida en los art. 157 a 185 del RG.

La aprobación del Proyecto de Compensación deberá llevar aparejada la emisión de las cédulas urbanísticas de la totalidad de las parcelas resultantes.

Art.2.12. Sistema de Cooperación.

El sistema de Cooperación tiene por objeto la gestión y ejecución de un Polígono de Ejecución por el Ayuntamiento que ejecuta las obras de urbanización a cargo de los propietarios del polígono, incluido el 10% del A. Medio, y procede a la exacción de costes en la forma prevista en el art. 189 y 190 del RG.

La regulación del sistema de Cooperación, y de las Asociaciones Administrativas de Propietarios, será la establecida en los art. 186 a 190 de la R.G..

Art.2.13. Sistema de Ejecución Forzosa.

El sistema de Ejecución Forzosa tiene por objeto la ejecución directa del planeamiento por la Administración, actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, que realiza las obras de urbanización y procede posteriormente a la determinación y reparto de cargas correspondientes.

La aplicación del sistema se realizará:

- Para la urbanización de polígonos completos.
- Por incumplimiento de los propietarios, en el desarrollo de la Programación, que originen demoras superiores a 18 meses.
- Por incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en la aplicación de los sistemas de compensación o cooperación.

La regulación del sistema de Ejecución Forzosa, y de la Comisión Gestora, será la establecida en los art. 89 a 96 de la L.S.A.

Art.2.14. El Sistema de expropiación.

Tiene por objeto la ejecución directa por la Administración local, Autonómica o Central del desarrollo de planteamiento.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- Para la ejecución de los Sistemas Generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- Para la urbanización de Polígonos de Ejecución completos.
- Para acometer actuaciones aisladas en Suelo Urbano.
- Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios el desarrollo del planeamiento.
- Aquellos otros derivados de lo establecido en el art.99 de la Ley 9/95 del Suelo autonómica.

La regulación del Sistema de expropiación será la establecida en los art. 194 a 212 del RP y art. 83 a 88 de la L.S.A.

En todos los supuestos de aplicación de éste sistema las valoraciones de bienes y derechos expropiados se harán conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias y en especial a lo establecido en legislación estatal vigente.

Epígrafe 2. Clases de Proyectos de gestión.**Art.2.15. Proyecto de Compensación.**

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del R.G. debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, estas últimas a escala no inferior a 1:500; si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5.000 m² y a escala no inferior a 1:1000 en caso contrario; del mismo modo deberán incorporar las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes y la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar).

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y serán tramitados conforme a lo dispuesto en el art. 174 del R.D.

Art.2.16. Proyecto de Reparcelación.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los art. 82, 83 y 84 del R.G. debiéndose incorporar al proyecto los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se graficarán a escala no inferior a 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privadas es inferior a 5.000 m² y a escala no inferior a 1:1000 en caso contrario; deberán incorporar las cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes y la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar).

Se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del R.G; para los procedimientos abreviados se tendrá en cuenta lo previsto en el Capítulo V del mismo Título.

Art.2.17. Proyecto de Parcelación.

La parcelación, segregación, agregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido contemplará:

- Plano; sobre cartografía oficial, de delimitación de la finca matriz y de las fincas resultantes de la parcelación.
- En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o mas detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala no inferior a 1:2000.
- En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o mas detallada y las parcelas resultantes a escala no inferior a 1:500 si la superficie de las parcelas resultantes privada es inferior a 5.000 m² y a escala no inferior a 1:1000 en caso contrario, con curvas de nivel de metro en metro.
- En ambos casos deberán incorporar la totalidad de las determinaciones gráficas del proyecto en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar) excepto que se trate de actuaciones de regularización de linderos que por su reducida dimensión no suponga la definición de parcelas de nueva creación.

Cuando la parcelación afecte al Suelo Urbano o Urbanizable y conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios el proyecto contendrá las cédulas urbanísticas.

Los Proyectos de Parcelación podrán ser formulados por el Ayuntamiento o los propietarios del suelo; se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en la norma 3.21.

Art.2.18. Proyectos de Expropiación.

Los proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los Sistemas Generales y para las actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa, a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del R.G. y en su caso a lo previsto en el art. 87 de la Ley del Suelo 9/95 de la CAM.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un Polígono de Ejecución contendrán documentos referidos en el Art. 202 del R.G., y el procedimiento será regulado en la LSE.

Si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala no inferior a 1:1000 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2000 o en su caso la escala 1:5000 sobre cartografía oficial.

SECCION 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Art.2.19. Clases de proyectos.

La ejecución de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se llevara a cabo mediante los proyectos técnicos, formulados para la iniciativa privada o pública, incluidos en alguna de las siguientes clases:

- De Urbanización.
- De Edificación.
- De Actividad.

Epígrafe 1. Proyectos de Urbanización y Obras de Infraestructuras

Art.2.20. Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los Artículos 69 y 70 del R.P.

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva aprobación.

En todos los casos los proyectos deberán incorporar para su tramitación la totalidad de sus determinaciones gráficas en soporte magnético con un formato universal (DXF o similar); a la recepción municipal de las obras deberá hacerse entrega al Ayuntamiento en soporte magnético de la totalidad de las determinaciones gráficas finales de las obras realmente ejecutadas en todos los servicios (agua, electricidad, saneamiento, etc.).

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano y Urbanizable se constituirá una garantía mínima del 6% del presupuesto total del Proyecto de Urbanización.

El procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución de las garantías, se adecuará a lo establecido en los artículos 5 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Art.2.21. Proyectos de Obras de Infraestructura.

Los Proyectos de Obras de Infraestructuras contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (art.67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización.

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

Epígrafe 2. Proyectos de Edificación

Art.2.22. Tipos de Obras.

A los efectos de la definición de proyectos de edificación y de la aplicación de las condiciones de aprovechamiento y régimen de tolerancias en las presentes Normas, las obras se clasifican en:

- Obras de Demolición.
 - Rehabilitación y Reforma.
 - Ampliación.
 - Nueva Planta
 - Obras complementarias de edificación y uso del suelo.
1. Son obras de Demolición tanto las obras que conllevan la total demolición del edificio o su total vaciado interior como aquellas que suponen la desaparición de una parte de la edificación o construcción.
 2. Son Obras de Rehabilitación y Reforma aquellas que están encaminadas a garantizar tanto la seguridad estructural y constructiva del edificio como las destinadas a racionalizar la distribución de los espacios habitables del mismo.

Dentro de éste tipo de obras se incluirán aquellas destinadas a adecuar las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, etc. a las normas y estándares actuales, así como las destinadas a mejorar y renovar total o parcialmente los materiales de acabados (sustitución de los pavimentos, alicatados, carpintería exterior o interior, la pintura, etc.).
 3. Son Obras de Ampliación aquellas destinadas a aumentar o modificar la forma y superficie total construida de una construcción existente.
 4. Son obras de Nueva Planta aquellas que se ejecutan ex-novo sobre un solar anteriormente no edificado, sobre un área de parcela libre que no tenga agotada la edificabilidad establecida, o como sustitución de una edificación existente sobre la que previamente se ha realizado una Obra de Demolición.
 5. Son obras complementarias de la edificación y uso del suelo aquellas comprendidas en los apartados anteriores y que estén encaminadas al tratamiento de la configuración física de la parcela (movimiento de tierras/jardinería), pavimentación de vías públicas, etc.

Art.2.23. Proyecto de Demolición.

Los Proyectos de demolición deberán contener un plano de localización de la finca sobre cartografía catastral del municipio a escala no inferior a 1:2000 si se trata de suelo urbano o urbanizable y no inferior a 1:5000 en el suelo no urbanizable.

Detallaran el alcance de la demolición, total o parcial, con documentación gráfica a escala no inferior a 1:200.

Cuando afecten a elementos estructurales de la construcción será preciso proyecto suscrito por técnico competente.

Art.2.24. Proyecto de Rehabilitación, Ampliación o Nueva Planta.

Los proyectos, que deberán ir suscritos por técnico competente, deberán contener un plano de localización de la edificación proyectada sobre cartografía catastral del municipio a escala no inferior de 1:5.000 si es Suelo No Urbanizable y no inferior a 1:2.000 si es Suelo Urbano o Urbanizable.

Los proyectos incorporarán tanto un cuadro resumen comparado entre los parámetros de la ordenanza de aplicación y las características volumétricas, de uso y emplazamiento del proyecto sobre la parcela como el plazo máximo previsto para la ejecución de la obra.

Los Proyectos de Ampliación contendrán el levantamiento gráfico a escala adecuada (mínimo E 1:100) de la edificación en su estado original así como estudio de la incidencia de la ampliación sobre el edificio original.

Art.2.25. Proyecto de Obra Menor.

Para los casos de Obra Menor, tal como queda definida, en el art.2.29 de las presentes Normas Urbanísticas, la solicitud que no necesitara de presentación de proyecto técnico, deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra sobre cartografía catastral del municipio.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela).
- Relación de materiales a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.

El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos complementarios acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas.

Art.2.26. Proyecto de Obras Complementarias.

Tales obras comprenden desde las instalaciones de arquitectura o de ingeniería civil (puentes, fuentes, etc.), no incluidas dentro de un proyecto de urbanización, hasta las obras que no suponen el cerramiento de volumen construido alguno tales como cerramientos de parcelas, vallas publicitarias, movimientos de tierras, acondicionamientos del espacio de parcela anejo a la edificación, instalación de andamios y apeos, tales y plantaciones de árboles, etc.

La documentación de los Proyectos de Obras Complementarias estará en función de las características de la obra a realizar, excepto en el caso de obras en movimientos de tierras no incluidos en el proyecto de edificación de una parcela y que impliquen la alteración de la altimetría existente de la misma en mas de ciento veinte (120) centímetros, en cuyo caso será preciso de un proyecto que contenga como mínimo:

- Memoria justificativa de la conveniencia y fin de la obra.
- Plano de situación a escala mínima de 1:5000.
- Plano en su caso de la alineación oficial prevista a escala mínima 1:1000.
- Plano de altimetrías actuales y futuras, abarcando al menos todas las parcelas colindantes y el espacio público de acceso a la parcela

Art.2.27. Proyectos de Instalación o Actividad.

Se entiende por Proyecto de Actividades y/o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir la organización de la actividad, las instalaciones, los usos, los elementos mecánicos, las máquinas, las medidas correctoras y las condiciones de un local que precisan existir en el mismo para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Deberán especificar en sus documentos plano de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo No Urbanizable y 1:2.000 si es Suelo Urbano o Urbanizable.

En su memoria desarrollarán y justificarán el cumplimiento de la normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la NBE-CPI, la normativa de Seguridad e Higiene así como la normativa general y/o sectorial vigente que en cada momento le sea de aplicación, junto a las Normas Urbanísticas.

En aquellos aspectos que pudieran estar regulados por Normas Generales y en éstas, serán de aplicación las de rango superior.

Independientemente de la clase de suelo en que se planteen,

- Los usos y actividades comprendidos en los Anexos I y II de la Ley 10/91 de la CAM, deberán ser sometidos a Estudio de Impacto Ambiental, que deberá ser aprobado por la Agencia de Medio Ambiente previamente a la concesión de licencia.
- Los usos y actividades comprendidos en los Anexos III y IV de la Ley 10/91 de la CAM, deberán ser sometidos a Calificación ambiental, conforme al procedimiento establecido para cada caso en los artículos 17 a 21 de la Ley 10/91.

SECCION 5. TIPOS DE OBRAS**Art.2.28. Obra menor.**

A los efectos previstos en el Plan General tendrá la consideración de obra menor, aquellas que cumplan cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de Demolición, Rehabilitación o Reforma o ampliación de nueva planta, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarios de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo aunque si la certificación de técnico competente como por ejemplo para la instalación de grúas, andamios, etc.

Art.2.29. Tipos de Obra Menor.

La lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal es:

1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:
 - Construcción o reparación de vados en las aceras (así como su supresión).
 - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, amparada en licencia, de obras mayores.
 - Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
 - Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
 - Colocación de postes de todo tipo.
 - Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
 - Instalación de cabinas telefónicas, transformadores, buzones de correos, etc. en la vía pública.
2. Obras auxiliares de la construcción:
 - Establecimiento de valias o aceras de protección de obras.
 - Construcción de andamios, grúas y similares.
 - Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayores.
 - Acotamiento de fachadas.
 - Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
 - Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
 - Construcción o instalación de barracas provisionales de obra siempre que no superen los 12 m² de superficie, exista solicitud simultánea de licencia de obra mayor para el total de las obras en la parcela y se fije en la misma la duración total de las obras y el uso final de la barraca provisional o su demolición.
3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:
 - Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
 - Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
 - Reparación de cubiertas y azoteas.
 - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.
 - Colocación de puertas y persianas en aberturas.
 - Colocación de rejas.

- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- Formación de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la dimensión de los huecos.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencias de obra mayor.
- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

4. Obras en las parcelas y en la vía pública:

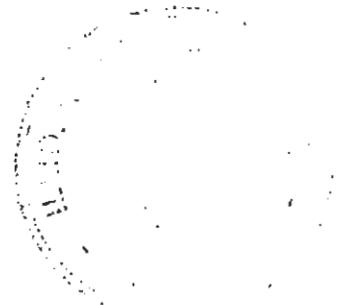
- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta de menos de cincuenta metros cuadrados (50m²) de superficie total.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
- Amueblamiento de jardines privados con obras de fábrica.
- Las piscinas privadas al servicio de una única vivienda (no comunales) de superficie de vaso no superior a cuarenta (40) metros cuadrados; cuando la profundidad de la lámina de agua no sea superior a un (1) metro y no precise de elementos estructurales.

Art.2.30. Obra Mayor.

Se entiende por Obra Mayor aquella que afecta tanto a elementos estructurales y/o resistentes como a alteraciones y modificaciones de las fachadas, exteriores e interiores, de las edificaciones, incluyendo:

- Obras de Demolición cuando existan elementos estructurales y/o resistentes.
- Obras de Rehabilitación, Modificación y Reforma cuando conlleven ampliación de superficie o volumen y/o afecten a elementos que forman parte de la estética exterior de la edificación (marquesinas, cargaderos, escaleras, etc.).
- Obras de ampliación cuando afecten a infraestructuras y servicios urbanos y a aumento de la superficie y volumen construidos.
- Obras de Nueva planta de edificación e infraestructuras urbanas.
- Obras Complementarias de la edificación que contengan o afecten a elementos estructurales (apeos, etc.) y/o alteren la estética urbana (vallas y efectos publicitarios de las dimensiones previstas en la Ordenanza específica).

Sin perjuicio de lo que establezca en su día la ordenanza de tramitación de licencias que debe aprobarse en los seis meses siguientes a la aprobación del P.General, las licencias de Obra Mayor podrán otorgarse mediante resolución razonada sobre un Proyecto Básico.



TITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO**CAPITULO 1. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO****SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****Art.3.01. Clasificación del suelo.**

El presente Plan General clasifica el suelo del término municipal según la realidad consolidada y el destino previsto para el mismo, distinguiendo las siguientes clases de suelo, cuya delimitación queda definida en la documentación gráfica del Plan General.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación al tiempo que constituye la base para el ejercicio de las facultades del derecho de Propiedad y la posterior adquisición de la facultad a edificar.

- a) El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución del Plan General lleguen a adquirir tal situación.
- b) El suelo urbanizable comprende las áreas que por ejecución y desarrollo del Plan General pueden ser ocupadas por la edificación.
- c) El suelo no urbanizable es aquel al que el Plan General mantiene ajeno a cualquier destino urbano sin perjuicio de las tolerancias previstas para el mismo en la L.S.A. y que quedan reguladas en el presente P.G.O.U.

El régimen urbanístico aplicable a cada una de estas clases de suelo será lo establecido en la disposición transitoria primera de la ley 6/98.

Art.3.02. Estructura general

El Plan General define la "estructura general y orgánica del territorio" a través de:

- a) La determinación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.
- b) La asignación de distintas calificaciones que subdividen las clases de suelo en claves de ordenanza, a las que se les asignan usos globales y/o pormenorizados e intensidades de los mismos.

Art.3.03. Sistemas generales y locales.

Sistemas son aquellos elementos básicos de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población y que se localizan en suelo público.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos que definiendo la estructura general y orgánica del municipio sirven al conjunto de la ciudad o a ámbitos supramunicipales; constituyen Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien Unidades de Ejecución a las que se vinculan, bien sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

Ambos se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

SECCIÓN 2. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Epígrafe 1. Aprovechamiento urbanístico

Art.3.04. Adquisición y cuantificación del aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, según clase del suelo:

1. En Suelo Urbano fuera de Unidades de Ejecución, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el que resulte de la aplicación de las condiciones particulares de la zona de ordenanza en que se encuentre.
2. En Suelo Urbano dentro de Unidades de Ejecución, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios incluidos en la el Polígono será el 90% del Aprovechamiento de la Unidad.
3. En Suelo Urbanizable Programado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en un Sector o Sistema General adscrito, será el resultado de referir a su superficie el 90% del Aprovechamiento Tipo del Cuatrienio en que se programa su desarrollo por el P.General.
4. En el Suelo Urbanizable No Programado, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en u Sector o Sistema General adscrito será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento del mismo.

Art.3.05. Deberes de cesión.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a cumplir con el deber de efectuar las cesiones gratuitas de terrenos establecidos en la LSE para cada uno de los tipos y categorías de suelo. En Suelo Urbano y Urbanizable, las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio son:

1. Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos o adscritos al Sector o a la etapa (cuatrienio) en que se programen.
2. Terrenos destinados a viales interiores del Sector o Unidad de Ejecución.
3. Terrenos destinados a Sistemas Interiores: Espacios libres de dominio y uso público, Centros docentes y culturales públicos, Dotaciones para otros servicios públicos necesarios
4. El suelo necesario para situar el exceso de aprovechamiento lucrativo resultante de la diferencia entre el atribuido por el planeamiento y el susceptible de apropiación por los propietarios.

5. Terrenos urbanizados correspondientes al 10% de cesión del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución o Sector.

Art.3.06. Deberes de equidistribución.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento señala sobre sus propiedades, están obligados a cumplir con el deber de equidistribuir entre ellos las cargas y beneficios de la actuación, a través de los mecanismos propios del Sistema de Actuación previsto en cada caso.

Art.3.07. Deberes de urbanización.

Los propietarios de suelo están obligados a cumplir con el deber de urbanizar los terrenos con arreglo a lo establecido en el planeamiento (P. General, P.Parcial o P. Especial).

El deber de urbanizar supone que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística deberán (art. 58 a 61 del R.P. y 71 y 72 de la LSA):

1. Sufragar las obras de urbanización del correspondiente polígono o, en su caso, de las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. Esto es:
 - Obras de vialidad.
 - Obras de saneamiento.
 - Suministro de agua.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores.
 - Indemnizaciones a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del planeamiento, así como las indemnizaciones derivadas de la obligada destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la ordenación que se ejecute.
 - Redacción y tramitación de cuantos documentos técnicos de planeamiento y de proyecto necesarios.
2. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes en los términos que establece la legislación vigente.
3. Poner a disposición de la administración actuante terminados y en estado de funcionamiento los elementos de la urbanización interior así como las necesarias conexiones exteriores con las redes generales del territorio.
4. Solicitar en plazo licencia de edificación.

Art.3.08. Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas de urbanización, podrá dar lugar previa declaración formal del incumplimiento, a:

- Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

- A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas.
- A la modificación del sistema de actuación.
- A la modificación de los plazos de desarrollo.

Epígrafe 2. Derecho a edificar

Art.3.09. Facultad del derecho a edificar.

Sólo podrá edificarse en Suelo Urbano y Urbanizable en las parcelas que cumplan la condición de solares, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar.

Cuando se trate de una parcela incluida en una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, o sector de Suelo Urbanizable, deberá cumplirse además:

- En el caso del Suelo Urbanizable Programado que se haya aprobado definitivamente la delimitación de sectores/polígonos de ejecución y sus Sistemas Generales adscritos con arreglo a las condiciones establecidas en los anexos normativos del presente P.General.
- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación o, en su caso, se haya declarado la incesariedad del mismo.
- Que se haya protocolizado y registrado ante notario, la cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres.
- Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o de Obras de urbanización o se garantice la ejecución simultánea con las obras de urbanización.

Art.3.10. Urbanización y Edificación simultánea.

Podrá ejercerse la facultad a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de ordenación, se cumplan los requisitos siguientes:

- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de las obras de la correspondiente etapa del Plan Parcial o de la Unidad de Ejecución.
- Que en la solicitud de licencia el propietario o promotor se comprometa tanto a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización como a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Art.3.11. Otras obligaciones.

Los propietarios de suelo estarán obligados a:

- Realizar la edificación en los plazos fijados en la licencia.

27 01 99
ALCORCON 25.02.99
EL OFICIAL MAYOR

- Conservar la edificación.
- Conservar la urbanización hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- Recibidas definitivamente por el Ayuntamiento las obras de urbanización de cada uno de los polígonos de ejecución previstos deberá constituirse, cuando así lo establezca el P.G.O.U., una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación con el fin de conservar la urbanización y, en su caso mantener los servicios urbanísticos hasta la segunda revisión de Programa de Actuación de la presente Revisión del Plan General.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Revisión del P.G.O.U. sólo podrán disolverse previo acuerdo del órgano urbanístico de control, debiendo la Entidad acreditar el perfecto estado de las obras y servicios del polígono así como la conexión de éstos con los generales de la ciudad.

En el supuesto de que no se cumplan las condiciones para su disolución, el Ayuntamiento podrá formalizar convenios con las distintas Entidades con el fin de asumir el mantenimiento de alguno de los servicios.

Para aquellos servicios y obras que se hallen en mal estado el Ayuntamiento podrá redactar PERIs o Proyectos de Obras de Urbanización para establecer bien las contribuciones especiales necesarias para corregir las deficiencias del polígono, o bien sufragar los costes mediante cuotas de urbanización, todo ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento gestione la obtención de subvenciones para tal fin.

Para el adecuado cumplimiento de lo establecido en el art.110 de la Ley 9/95 del suelo autonómica, en el desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable deberá tenerse en cuenta las condiciones particulares (obligaciones) de los distintos sectores, establecidas en las fichas de los Anexos Normativos de este P.General, que regulan previsiones, de suelo destinado a viviendas en algún régimen de protección de modo que éste supere el 50% de la clasificación total de suelo urbanizable.

Epígrafe 3. Relaciones de equivalencia en términos de aprovechamiento urbanístico, para la desafección de régimen de protección pública.

Art.3.12. Sistemática para la desafección de Viviendas Protegidas.

Los coeficientes de equivalencia que deberán aplicarse en toda transformación del uso de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, en uso de vivienda libre, se ajustará de acuerdo con los artículos 110 y 111 LSA, a lo previsto en el presente epígrafe.

La desafección del sector o área, o de la parcela o solar, de los mencionados regímenes de protección, implicará, en términos urbanísticos, la reducción automática del aprovechamiento asignado al inmueble por el planeamiento, según la legislación vigente.

En cada caso, la reducción de aprovechamiento se determinará conforme a la siguiente fórmula:

$$A_L = C_{eq} \times A_p$$

Donde:

- A_L = Aprovechamiento tras la transformación a vivienda libre.
 A_p = Aprovechamiento con la afección a régimen de protección pública.
 C_{eq} = Coeficiente de equivalencia determinado conforme al epígrafe siguiente.

Art.3.13. Determinación de los coeficientes.

Los coeficientes de equivalencia se determinan de manera diferenciada para sectores o áreas completas y para parcelas o solares, con arreglo a los criterios catastrales que a continuación se detallan:

- a) Parcelas o solares. Conforme al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (BOE 179), por el que se fijan las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores Catastrales, en cuya Norma 14 se fija el parámetro "O." para la reducción del valor catastral de los inmuebles con fijación administrativa del precio máximo de venta, se establece el siguiente valor de C_{eq} :

$$C_{eq} = \frac{P_{mv}}{V_s + V_c}$$

C_{eq} : Relación de equivalencia a que hace referencia el artículo 111 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

P_{mv} : Precio máximo de venta por m^2 fijado para el régimen de protección que se pretenda eliminar, en el momento de efectuar la desafección.

V_s : Valor del m^2 de suelo fijado para el inmueble por el Catastro de Urbana vigente en el municipio en el momento de efectuar la desafección.

V_c : Valor del m^2 de construcción fijado para el inmueble por el Catastro de Urbana vigente en el municipio en el momento de efectuar la desafección.

- b) Sectores o áreas. Conforme al citado Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por la que se fijan las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores Catastrales, en cuya Norma 10 se fija el parámetro "G." para la reducción del valor catastral de los suelos destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se establece el siguiente valor de C_{eq} :

$$C_{eq} = 0,7$$

Art.3.14. Excesos de aprovechamiento

En el caso de que la reducción del aprovechamiento experimentada sobre un área o sector, o sobre una parcela o solar, como consecuencia de lo previsto en éste epígrafe, provoque que el nuevo aprovechamiento sea inferior al permitido por el planeamiento, la diferencia entre ambos aprovechamientos será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

SECCIÓN 3. FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art.3.15.- Contenido del derecho de propiedad

La clasificación del suelo como No Urbanizable comporta por sí sola la delimitación del contenido del derecho de propiedad, quedando éste integrado y acotado tanto por las facultades y deberes establecidos en el artículo 50 de la LSA. Como por la normativa específica que se detalla las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Art.3.16. Facultades.

Los propietarios de suelo no urbanizable podrán:

- Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.
- Realizar, utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en la LSA y en el presente Plan General. (Instalaciones al servicio de la carretera, parques de maquinaria, dotaciones, etc).

Art.3.17. Deberes:

Los propietarios del Suelo No Urbanizable deberán:

- Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.
- Permitir a la Administración Pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.
- Materializar las compensaciones económicas establecidas en la LSA para la implantación de actividades para las que se obtenga la oportuna calificación en función de las tolerancias previstas en el P.G.O.U.

SECCIÓN 4. RÉGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS

Art.3.18. Sistemas Generales Exteriores (Asignados) o Interiores (Incluidos) respecto a un ámbito de gestión.

En función de su asignación o inclusión en Polígonos, los Sistemas pueden ser:

- a) Interiores: Incluidos dentro de la delimitación de una Unidad de Ejecución.
- b) Exteriores: Externos a la delimitación de Unidades de Ejecución, pero asignados a alguna en virtud de la pertenencia a un mismo Cuatrienio.

Art.3.19. Captación de Sistemas en el Suelo Urbano.

Los Sistemas Locales en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, están sujetos a cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento, para su afectación a los Usos previstos por el planeamiento.

Los Sistemas Generales en Suelo Urbano deberán ser obtenidos por el Ayuntamiento mediante el Sistema de Expropiación o con cargo a los excesos de aprovechamiento patrimonializable en Unidades de Ejecución.

Art.3.20. Captación de Sistemas en el Suelo Urbanizable Programado.

Los Sistemas Generales adscritos o interiores a esta clase de suelo, se obtendrán por alguno de estos dos procedimientos:

- Expropiación, con arreglo a lo previsto en la LSE.
- Aprobación del Proyecto de Compensación, Cooperación o Ejecución Forzosa correspondiente al sector.

La expropiación será de aplicación en aquellos suelos destinados a Sistemas Generales para los que no se prevé su inclusión en cuatrienios de suelo Urbanizable.

La ocupación directa de un Sistema General requiere la previa determinación por el planeamiento de:

1. Los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios.

En los anexos normativos del presente P.G.O.U., se establecen los Cuatrienios en Suelo Urbanizable, con la fijación de los respectivos Aprovechamientos Medio y con la asignación de Sistemas Generales donde queda determinado el aprovechamiento de los propietarios de estos suelos.

2. La definición del Sector en el que ha de materializarse el aprovechamiento reconocido a cada Sistema General.

Art.3.21. Captación de Sistemas en Suelo Urbanizable No Programado.

En el Suelo Urbanizable No Programado los Sistemas Generales se obtendrán:

- Con la aprobación del Proyecto de Compensación, Cooperación o Ejecución Forzosa del Sector al que se adscriban los mismos.
- Por Convenio Urbanístico previo a los proyectos citados en el apartado anterior.

Art.3.22. Otras formas de captación de Sistemas Generales.

El Ayuntamiento tendrá la facultad de sustituir el sistema de expropiación por la permuta o la adquisición, previo acuerdo con los particulares.

También se podrá utilizar la forma de Convenio Urbanístico para aquellos ámbitos de gestión donde exista tal posibilidad.

Art.3.23. Ejecución de Sistemas Generales.

Las obras de ejecución de los Sistemas, ya sean de urbanización de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

En el suelo no urbanizable cuando la obra se promueva por la Comunidad de Madrid, y el grado de definición aportado por el Plan General permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter esta al trámite previsto en el art.10 del Decreto Comunitario 69/1983; en otro caso se estará a lo dispuesto en la ley 9/95 LSA.

Art.3.24. Asignación de costes de Urbanización.

En el Suelo Urbanizable cuando así se establezca dentro de las condiciones para la ejecución del planeamiento en los Anexos Normativos del presente Plan General, los distintos sectores deberán contribuir a la ejecución de las obras de Sistemas Generales, viarios, de infraestructuras básicas, etc, necesarias para dar servicio a dichos polígonos.

CAPITULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Art.3.25. Definición.

A los efectos del presente Plan General constituyen el Suelo Urbano:

- a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

SECCIÓN 1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO.

Art.3.26.

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el P.G.O.U. y a los mecanismos de desarrollo del planeamiento y de la gestión establecidos dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo :

- a) Suelo Urbano fuera de Unidad de Ejecución:
 - Con aplicación directa de ordenación de P.G.O.U. (Norma Zonal Directa).
 - Con otra figura de Ordenación Aprobada.
- b) Suelo Urbano en Unidad de Ejecución:
 - Enclaves Urbanos.
 - Áreas de Planeamiento en Desarrollo.
 - Unidades de aprovechamiento bajo rasante.

Epígrafe 1. El suelo urbano fuera de Unidades de Ejecución.

Art.3.27. Definición.

Se define como el suelo urbano consolidado en el cual para su desarrollo y edificación basta con la solicitud de licencia de acuerdo con las determinaciones de la clave de ordenanza (uso y volumetría) establecidas en el planeamiento, ya que corresponden a terrenos con características propias y legales de solares.

En función de los antecedentes de planeamiento sobre cada ámbito perteneciente a esta categoría de suelo, podrán darse dos situaciones :

- a) El suelo urbano directo o aquellos ámbitos ordenados por aplicación directa e individualizada de la presente normativa del P.G.O.U.
- b) Ámbitos de planeamiento del P.G.O.U. anterior, ya desarrollados, pero que incorporan determinadas singularidades en su planeamiento específico, por lo que en su desarrollo el presente P.General remite a las determinaciones en su día

aprobadas las cuales se complementan con las generales de la presente normativa del P.G.O.U. (Ordenación Aprobada).

Art.3.28. Ámbitos de actuación.

Con arreglo a la clasificación establecida en el artículo anterior, se definen los siguientes ámbitos dentro de cada categoría :

- a) Aplicación Directa de Ordenanza. Suelos definidos como el suelo urbano excluido de unidades de ejecución y no afectado por normativa específica de Ordenación Aprobada. Se define gráficamente en los planos de ordenación de la serie 2 (Códigos Normativos) con la asignación del código AD.
- b) Ordenación Aprobada. Suelos representados con el código OA en la serie 2 de los planos de ordenación (Códigos Normativos) pertenecientes a los siguientes ámbitos de planeamiento incorporado :
 - . OA-1. San José de Valderas.
 - . OA-2. Prado de Santo Domingo.
 - . OA-3. La Rivota.
 - . OA-4. Sector 1 del Área de Centralidad.
 - . OA-5. PERI Avda. De Leganés.

Epígrafe 2. Las Unidades de Ejecución.

Art.3.29. Definición y Tipos

Pertencen a este tipo de suelo las áreas que tienen una ordenación prefijada en el P.G.O.U., pero que por la inadecuación de la estructura catastral a dicha ordenación, por su obsolescencia o por no disponer de la totalidad de los servicios urbanos, precisan de la redacción de un Proyecto de Urbanización, cuando sea precisa la urbanización integral del ámbito, de un Proyecto de Obras de Urbanización para completar las redes y servicios urbanísticos, y en su caso de un Proyecto de Compensación o Reparcelación, que permita con su ejecución transformar la totalidad de las parcelas en solares, repartir los beneficios y cargas de planeamiento y trasladar al Ayuntamiento la totalidad de los suelos de cesión establecidos para cada uno de ellos singularmente, de acuerdo con los aprovechamiento y alineaciones fijadas.

Entre estas unidades cabe distinguir tres tipos :

- a) Enclaves Urbanos (EN)
- b) Áreas de Planeamiento en Desarrollo (APD).
- c) Áreas de aprovechamiento bajo rasante.

Epígrafe 3. Los Enclaves Urbanos.

Art.3.30. Definición.

Unidades cuyas condiciones de ordenación y gestión se establecen directamente por el propio P.G.O.U. en las fichas individualizadas que se adjuntan en los Anexos Normativos. Se identifican como EN en los planos de ordenación de la Serie 2.Códigos Normativos.

Art.3.31. Ámbito de ejecución..

A efectos del desarrollo el P.G.O.U., se establecen las siguientes Unidades de Actuación :

- EN-1. Zarza-Mayor.
- EN-2. Travesía Colón/Calle Mayor.
- EN-3. Calle Castilla.
- EN-4. Calle Mayor.
- EN-5. Los Alfares.
- EN-6. Calle Santo Domingo.
- EN-7. Calle San Roque.
- EN-8. La Rotonda.
- EN-9. Cine San José de Valderas.
- EN-10a. Nudo S.José 1.
- EN-10b. Nudo S.José 2.
- EN-11. San José de Valderas Comercial.
- EN-12. Zona de Servicios M-506.
- EN-13. Ayuntamiento.
- EN-14. calle Colón/Plz.Caidos.
- EN-15. calle Colón/c/Soria.
- EN-16. calle Iglesia.
- EN-17. CIPASA.
- EN-18a. Cañada de Pozuelo Norte.
- EN-18b. Cañada de Pozuelo Este.
- EN-18c. Cañada de Pozuelo Oeste.
- EN-19. Carballino/Timanfaya.
- EN-20. Campodon Oeste.
- EN-21. Avda. del Castillo.
- EN-22. Aparcamiento de Pesados.
- EN-23. Z.verde Avda. Villaviciosa.
- EN-24. Plaza de los Caídos.
- EN-25. Parque Antiguo Cementerio.
- EN-26. Parque de Santo Domingo.

Art.3.32. Desarrollo.

Las condiciones establecidas en los Anexos Normativos del P.G.O.U. para cada uno de ellos, serán vinculantes en usos, calificación de suelo, alineaciones y aprovechamiento urbanístico, con las limitaciones derivadas de las normas de interpretación del Plan General establecidas en el artículo 1.12 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.

Con carácter general para todo el municipio, en todos aquellos espacios libres públicos que se obtengan en la gestión de los diferentes enclaves, se establece la posibilidad de creación de aparcamientos subterráneos de vehículos cuya gestión y explotación podrá ser encomendada, bajo concesión, a la iniciativa privada.

Epígrafe 4. Las Áreas de Planeamiento en Desarrollo.

Art.3.33. Definición.

Se trata de ámbitos sujetos a condiciones específicas de ordenación y/o gestión en el Plan General anterior, o en alguna de sus figuras de desarrollo, en los que aún no se han completado los procesos de cesión, equidistribución y urbanización. Se identifican en los planos de ordenación de la Serie 2 (Códigos Normativos) con el código PD. Y con el código APD. en la serie de planos 5 (Gestión del Suelo).

Pertenecen a este tipo de suelo los ámbitos de ejecución sistemáticas del Plan General de 1.987 aún en proceso de desarrollo, y que se recogen en la presente Revisión con el fin de dar continuidad jurídica a los derechos y obligaciones derivados de las determinaciones de los documentos de planeamiento aprobados.

Art.3.34. Ámbitos de ejecución.

A los efectos del desarrollo del P.G.O.U., se establecen las siguientes áreas de planeamiento en desarrollo¹:

- APD- 1. Industrias Especiales.
- APD- 2. Ventorro del Cano.
- APD- 3. Campodón Consolidado.
- APD- 5. Antiguo Enclave Norte.
- APD- 6. Ampliación Este de Ventorro del Cano.
- APD- 7. Ampliación Oeste de Ventorro del Cano.
- APD- 8. San José de Valderas.-Fase 2.
- APD- 9. Fuente del Palomar.
- APD-10. Antiguo Enclave c/Madrid..
- APD-11. Ampliación de Industrias Especiales.
- APD-12 Barrio Universidad.

Art.3.35. Desarrollo.

Su desarrollo será el previsto por los documentos de planeamiento y gestión aprobados para cada uno de ellos, que se detallan en la tabla de APD recogida en los Anexos Normativos del presente P.G.O.U.

Epígrafe 5. Las Unidades de Ejecución bajo rasante.

Art.3.36. Definición.

Se trata de espacios intersticiales interbloques del ensanche y el casco antiguo de Alcorcón, en continuidad con el sistema de espacios libres y viario de la ciudad cuyas condiciones dimensionales y de localización permiten plantear en ellos la utilización del subsuelo para uso de aparcamiento, con utilización preferente de residentes.

¹ En la numeración de los polígonos APD no existe el número 4 ya que, como consecuencia del último período de información pública dicho APD es incluido como una Unidad de Ejecución (UE).

Art.3.37. Desarrollo.

Los ámbitos concretos destinados a aparcamiento bajo rasante serán determinados por el Ayuntamiento delimitándose en cada caso una Unidad de Actuación conforme al procedimiento previsto en el Reglamento de Planeamiento.

Su localización se determinará en función de la demanda detectada, recomendándose con carácter preferente la ubicación de estacionamientos señalada en el esquema de la página siguiente.

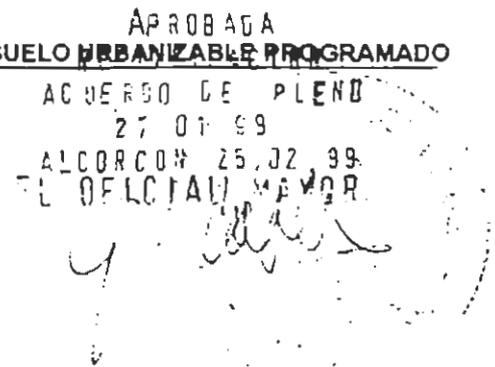
Para su desarrollo será precisa la elaboración de un Proyecto de Expropiación Compensación, Ejecución Forzosa o Reparcelación para establecer el reparto de titularidades, cargas y beneficios entre los agentes implicados (Ayuntamiento y particulares). Asimismo, se realizará un proyecto de obra nueva para el aparcamiento subterráneo que contemplará necesariamente el tratamiento de la superficie sobre rasante.

Para su delimitación deberá incluirse la máxima superficie viaria pública que sirva de acceso al mismo la cual deberá ser tratada y pavimentada adecuadamente con cargo al desarrollo del polígono.

Necesariamente el espacio sobre rasante no destinado a espacio vial rodado o peatonal deberá ajardinarse con carácter general, en un porcentaje no inferior al cincuenta (50%) por ciento del polígono total, mediante cubierta de tierra vegetal no inferior a un (1) metro de espesor.

El Ayuntamiento podrá, mediante justificación motivada, acordar la modificación del anterior porcentaje de ajardinamiento.

En todos los casos el espacio sobre rasante quedará de titularidad y uso público correspondiendo su conservación al Ayuntamiento excepto que en el momento de la concesión de la licencia se pacte lo contrario; el aprovechamiento bajo rasante será susceptible de concesión administrativa o de privatización con respeto, en ambos casos, a la legalidad vigente.



CAPITULO 3. EL SUELO URBANIZABLE.

Art.3.38. Definición.

A los efectos del presente Plan General constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos declarados por el mismo como aptos para ser soporte de la urbanización y desarrollo y que deberán desarrollarse a través de Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística (PAU'S) dentro de la vigencia del Programa de Actuación del P.G.O.U.

El ámbito del Suelo Urbanizable es el grafiado en los planos normativos a escala 1:5000 y/o más detallados incluidos dentro de la documentación de la Revisión del Plan.

SECCION 1. PLANEAMIENTO EN EL SUELO URBANIZABLE

Art.3.39. Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.

El desarrollo y puesta en uso del Suelo Urbanizable del P.G.O.U. se realiza, en las dos etapas cuatrianuales en las que se divide el Programa de Actuación, a través de Planes Parciales en los suelos de aprovechamiento lucrativo, y de Planes Especiales en los suelos destinados a Sistemas Generales de la ciudad obtenidos tanto mediante el mecanismo del Aprovechamiento Tipo descrito y establecido en la L.S.A. como por expropiaciones derivadas del Programa de Actuación del P.General.

Art.3.40. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado.

El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado del PGOU se realizará por ámbitos de PAU completos tal como quedan delimitados en la serie de planos 5 (Gestión del Suelo) del Presente P.General.

Art.3.41. Delimitación de Sectores.

La delimitación de Sectores del Suelo Urbanizable Programado queda contenida en la serie de planos nº 5. Gestión del Suelo con las singularidades previstas en los anexos normativos del P.General en la que se indica el ámbito a desarrollar, el cuatrienio en el que es obligado su desarrollo y las áreas en que se subdividen los Sistemas Generales así como la adscripción detallada de las mismas a los distintos Sectores.

En el Suelo Urbanizable No Programado la delimitación de los distintos ámbitos de desarrollo (PAU) queda contenida e la serie de planos nº5. Gestión del Suelo sin que sea factible modificar su delimitación si no es por aplicación de los criterios de interpretación del P.General (ajuste a parcelas catastrales completas y variación máxima de la superficie del ámbito).

Art.3.42. Edificación.

Las facultades de edificación correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Ejecución Forzosa o Reparcelación oportunos.

Como excepción a lo anterior sobre esta clase de suelo podrán realizarse las obras de infraestructura correspondiente a los Sistemas Generales así como, en su caso, la edificación de los suelos previstos en el P.G.O.U. como de dotación de Sistema Interior del P.Parcial.

Art.3.43. Parcelaciones.

En ningún caso se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.

Art.3.44. Condiciones para el desarrollo de los Planes Parciales en el Suelo Programado.

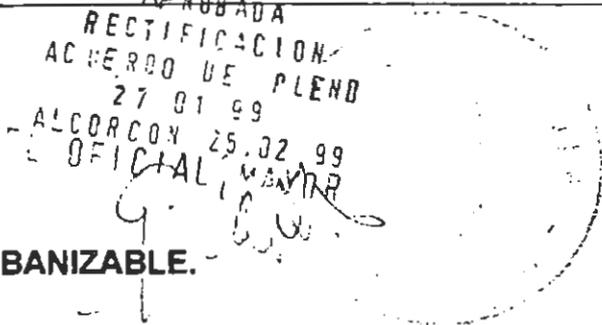
Los Planes Parciales se ajustarán a los plazos establecidos en el Programa de Actuación de Plan debiéndose cumplir como condiciones generales para todos ellos:

- a) Los Planes Parciales abarcaran sectores completos del Suelo Urbanizable y el desarrollo de los mismos conllevará el de los Sistemas Generales adscritos a ellos por el Plan General.
- b) En la redacción de los Planes Parciales se procurará respetar en todo caso la localización del viario establecido como vinculante en la ficha (tanto estructurante como de sistema general) debiéndose justificar su modificación en caso contrario.
- c) En ningún caso se podrá superar ni el número de viviendas ni la edificabilidad máxima prevista en la ficha del sector correspondiente.
- d) El número de unidades de vivienda correspondiente a la tipología unifamiliar consignado en la ficha del sector definida en los Anexos Normativos deberá considerarse mínima.
- e) Los Planes Parciales se redactarán con una suficiente nivel de detalle que haga innecesario la posterior tramitación de Estudios de Detalle.
- f) Las Ordenanzas de los P.Parciales podrán, en su caso, modificar el contenido de las determinaciones establecidas en el Capítulo IV de las presentes Normas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad de los diferentes documentos de planeamiento del municipio.
- g) La memoria de cada P.P. deberá justificar el aprovechamiento total y su relación con el establecido por el P.G.O.U., en las fichas de los Anexos Normativos así como los polígonos de Sistemas Generales asignados.

Art.3.45. Condiciones para el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística en el Suelo Urbanizable No Programado.

El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado deberá realizarse previa aprobación del Programa de Actuación Urbanística que garantice la materialización y viabilidad de la propuesta de cada ámbito delimitado, con sus Sistemas Generales adscritos y procurando la máxima integración de la ordenación con el sistema de espacios libres y de comunicaciones del suelo urbano o urbanizable colindante.





SECCION 2. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE.

Art.3.46. Generalidades.

El desarrollo de los sectores a través de Planes Parciales exigirá el desarrollo de éstos, para su materialización y reparto de beneficios y cargas, de la redacción de los Proyectos de Reparcelación o Compensación.

Art.3.47. Relación de sectores y programación.

El desarrollo del Suelo Urbanizable previsto se llevará a cabo mediante el desarrollo de Planes Parciales para los que se establece el sistema de actuación correspondiente.

La sectorización prevista por el PGOU. es :

IDENTIFICACION DEL SECTOR	USO CARACTERISTICO	SISTEMA DE ACTUACION	CUATRIENIO DE PROGRAMACION
PP1. La Princesa	Residencial	Expropiación	1º
PP2. Barranco Crinche	Residencial	Expropiación	1º
PP3. Los Palomares	Residencial	Expropiación	2º
PP4. Carcavas Este	Industrial-Terciario	Compensación	1º
PP5. Ctra.de Villaviciosa	Industrial-Terciario	Compensación	2º
PP6. Centro Transportes La Princesa	Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP7. Parque Ocio Universitario	Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP8. Parque Tecnológico El Lucero	Industrial-Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP9.Residencial las Cárcavas	Residencial	A determinar	Fuera de programa

Para el adecuado cumplimiento de lo establecido en el art.110 de la Ley 9/95 del suelo autonómica, en el desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable deberá darse cumplimiento a las condiciones particulares, establecidas para cada Sector en las fichas de los Anexos Normativos de este P.General, que regulan previsiones, de suelo destinado a viviendas en algún régimen de protección de modo que éste supere el 50% de la calificación de esta clase de suelo en el total del P.General.

Art.3.48. Desarrollo

Los propietarios de suelo de los sectores del segundo cuatrienio podrán iniciar la tramitación de los documentos de planeamiento, antes de la finalización del primer cuatrienio sin que en ningún caso ello pueda dar lugar al inicio de las obras de urbanización en dicho cuatrienio sino se ha urbanizado el 75% del suelo del primer cuatrienio, destinado al mismo uso.

Previa a la redacción de los Planes Parciales podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la LSE, con las garantías que se prevén para su demolición, como la ocupación y ejecución de los equipamientos públicos localizados en las áreas previstas para tal fin.

Art.3.49. Coeficiente de homogeneización.

La determinación de la totalidad de los coeficientes de homogeneización de usos, para la totalidad de los sectores del P.G.O.U., a los que habrán de ajustarse el desarrollo y ejecución de los Planes Parciales, son los contenidos los Anexos Normativos del presente Plan General.

Art.3.50. Aprovechamiento.

Una vez establecido el Aprovechamiento Tipo de la totalidad del Cuatrienio de Suelo Urbanizable y el de cada Sector en que se divida al mismo, se determinará el aprovechamiento de cada finca de la siguiente manera:

- El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno suelo urbanizable será el que resulte de aplicar a la superficie de su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentre incluido. Si no estuviera determinado el aprovechamiento tipo se tendrá en cuenta el aprovechamiento medio correspondiente al sector en que se halle. El aprovechamiento medio se calculará según lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Autonómica 20/97.

Art.3.51. Dotaciones de suelo.

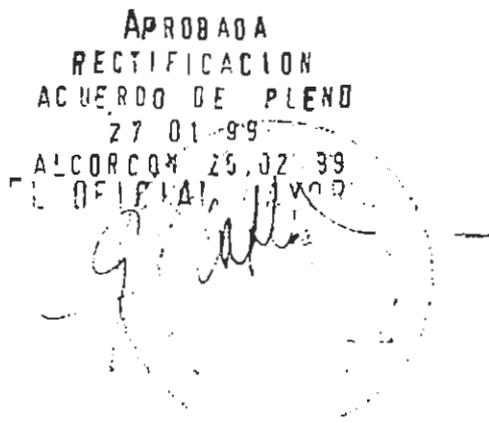
Las dotaciones de sistemas interiores del Plan Parcial se fijaran de acuerdo tanto con las actividades establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento como con las correcciones derivadas de la Ley Orgánica General del Sistema Educativo.

Art.3.52. Sistemas Generales del Suelo Urbanizable.

Los Sistemas Generales establecidos en el Plan se obtendrán bien mediante el mecanismo del aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenezcan bien por expropiación o adquisición a cargo de los recursos municipales.

La delimitación de polígonos dentro de los Sistemas Generales para su adscripción y compensación por los Planes Parciales a desarrollar queda establecida en el P.G.O.U. tanto a través de la documentación gráfica (serie de planos nº 5. Gestión del Suelo), como en los Anexos Normativos del mismo.

Los propietarios de suelo de Sistemas Generales cuando éste esté adscrito a algún área de reparto entrarán a formar parte de las comunidades reparcelatorias o de compensación que correspondan.



CAPITULO 4. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCION 1. REGIMEN COMUN

Epígrafe 1. Ambito de aplicación, categorías y Régimen del Suelo.

Art.3.53. Definición y Ambito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos en los que tras el análisis urbanístico del Plan concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- 1ª. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- 2ª. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquéllos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

A los efectos de la interpretación el apartado 2º anterior los terrenos del Suelo No Urbanizable incluido dentro de la categoría Común, se considerará que los mismos son actualmente inadecuados para alojar nuevos desarrollos urbanos.

Art.3.54. Categorías.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

1. No Urbanizable Común.
2. No Urbanizable Especialmente Protegido.

Dentro de esta última categoría se establecen seis grados en función del motivo en que se basa la protección:

- a) Por su interés paisajístico.
- b) Por su interés forestal
- c) Por su afección de cauces y vaguadas.
- d) Por su alto valor natural.
- e) Por su afección de cañadas y vías pecuarias.
- f) Por su reserva de infraestructuras.

Los terrenos afectados a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano 1. Clasificación del Suelo.

Art.3.55. Régimen de la propiedad del suelo.

Las facultades y derechos que delimitan el derecho de propiedad de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, se regulan en el Título VI de la LSA, dicho

régimen se complementa a través de las determinaciones del presente capítulo referentes a régimen del suelo, y a las condiciones particulares de aplicación.

Art.3.56. Calificaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.

1. Suelo No Urbanizable común (no sujeto a régimen de protección).

Estos suelos podrán ser calificados, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en art.53 de la LSA, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, sean conformes con las tolerancias establecidas en el art.3.64 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Suelo No Urbanizable sujeto a régimen específico de protección.

En estos suelos sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría en los art 3.88 a 3.93 de esta Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.

Epígrafe 2. Licencias, calificaciones, autorizaciones y otros requisitos.

Art.3.57. Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

A lo efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el otorgamiento previo de Calificación Urbanística por la CAM y de Licencia Municipal, conforme a los requisitos que, para cada caso, se regulan en el Capítulo 2 del Título VI de la LSA.

No están sujetos a los requisitos mencionados en el párrafo anterior los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

Art.3.58. Normas Concurrentes y autorizaciones administrativas.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc..

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen carácter de previas a la licencia municipal y no producirán, en ningún caso, los efectos de la licencia ni de la calificación urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Art.3.59. Planes Especiales.

En el caso de que la instalación que se pretenda ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividad que requieran una ordenación previa.

Art.3.60. Protección de dominio público.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

Art.3.61. Situaciones preexistentes.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación existente en Suelo No Urbanizable que haya sido anteriormente declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

Las instalaciones existentes en el Suelo no Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Plan General, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en éstas Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación" y se sujetarán a lo establecido en la Disposición Transitoria cuarta de las presentes Normas.

Art.3.62. Documentación de las solicitudes de calificación autonómica y licencia municipal.

Las solicitudes para la implantación de una actividad en el medio rústico contendrán:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley 4/1984, de Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM, así como:
 - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
 - Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.
2. Anteproyecto de la edificación o instalación, a escala mínima 1:200, para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior, soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:5000 de clasificación del suelo.
4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:1000 y donde se referencie la finca con su entorno, caminos, parajes, etc.
5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.
6. Con carácter particular:
 - Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
 - Si en el expediente se incluye una vivienda, su necesidad para el funcionamiento de la explotación.
 - Si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público.
7. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá solicitar la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
8. Proyecto técnico. Una vez concedida la calificación o informe favorable, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente anteproyecto, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la calificación. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la calificación urbanística.

Art.3.63. Unidad mínima de Cultivo y Parcela mínima.

De acuerdo con el Decreto 65/1989 de 21 de mayo (BOCM 20/6/89) a efectos de instalaciones y explotaciones agropecuarias la unidad mínima de cultivo queda establecida en:

- 7.500 m² en terrenos de regadío.
- 30.000 m² en terrenos de secano.
- 2.200 m² en instalaciones no destinadas a vivienda, que no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos y que se adecuen a las actividades compatibles según el decreto 65/1989.

Para el resto de instalaciones no agropecuarias, destinadas a infraestructuras, dotaciones, parques de maquinaria, áreas de servicio de carretera, etc., se estará a lo dispuesto en la LSA.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculasen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, el propietario procederá a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación"; todo ello de conformidad con los art. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

Art.3.64, 65, 66 y 67. Usos admisibles en el Suelo No Urbanizable común.

Los terrenos comprendidos en esta Categoría queda sujeto a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido sin vivienda aneja	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	Art. 63 LSA
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Permitidos para parques de maquinaria	Art. 64 LSA
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Permitido para equipamientos públicos	Art. 64 LSA
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido	Art. 66 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Permitido	Art. 67 LSA

SECCION 2. PARCELACIONES RUSTICAS.

Art.3.68. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse:

- Parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, el Decreto 65/1989 (BOC 20/6/89) sobre Unidades Mínimas de Cultivo
- Segregaciones de terrenos para la implantación de actividades y construcciones de acuerdo a lo dispuesto en el art.52.3 de la LSA.

Art.3.69. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Consejería de Agricultura y Ganadería.

Art.3.70. Documentación.

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. **Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones específicas de la categoría de suelo y las tolerancias admisibles en el mismo por el Plan General, en donde se deberá recoger.**
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Fincas resultantes de la segregación describiendo para cada una de ellas su superficie, servidumbres y cargas.
 - Cumplimiento de la parcela mínima de Unidad de Cultivo y justificación del cumplimiento del Decreto Comunitario 16/1984 si se trata de suelos de regadío.
 - Descripción de las edificaciones existentes, si existieran, con indicación de su localización, usos actuales, superficie construida, alturas y materiales de cerramiento y cubrición y parcela a la que queda asignada, en la parcelación.
2. **Plano de situación de la finca a escala adecuada no inferior a 1:5000, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del suelo del Plan General.**
3. **Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala mínima la 1:500. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse adicionalmente.**
4. **Plano de detalle con delimitación de las fincas matriz y resultantes, donde se reflejarán las edificaciones existentes en su caso, a escala mínima 1:500.**
5. **Certificado del Registro de la Propiedad del dominio y cargas de la finca y con indicación expresa de su superficie.**
6. **Plano del Catastro de todas las parcelas del interesado y relación o certificado catastral de las mismas.**

Art.3.71. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce o laguna, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público.

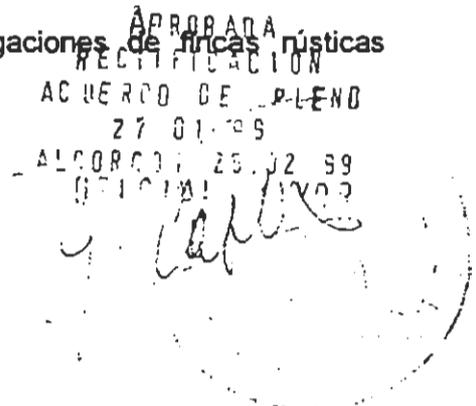
Art.3.72. Edificaciones existentes y autorizaciones y licencias anteriores.

No se podrá autorizar una parcelación en suelo no urbanizable cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de la legislación vigente o de las determinaciones de esta Normativa.

No podrá autorizarse una parcelación en suelo no urbanizable cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior.

Art.3.73. Expropiaciones.

No estarán sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

**SECCION 3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.****Epígrafe 1. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas.****Art.3.74. Obras permitidas.**

En el Suelo No Urbanizable Común, y en el Especialmente Protegido solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

- Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales o cinegéticas adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.
- Los depósitos y Almacenes de Maquinaria y vehículos en superficie.
- Las actividades para el mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
- Las Areas integradas al servicio de las carreteras (surtidores, minitiendas, talleres, etc) en instalaciones unitarias.
- Los grandes equipamientos y dotaciones y las instalaciones industriales no localizables en Suelo Urbano o Urbanizable y que no constituyen proyectos de alcance regional.
- Las antenas de telefonía móvil y similares, que se regirán por lo establecido en la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. En todo caso la ubicación deberá distar más de 200 metros del suelo residencial más próximo.

Art.3.75. Licencia y calificación previa.

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización (Calificación Urbanística) de los órganos urbanísticos competentes de la CAM siguiendo el trámite indicado en la LSA.

27 01 99

ALCORCON 25.02.99

OFICIAL MAYOR

Epígrafe 2. Condiciones de la edificación.

Art.3.76. Altura.

La altura máxima permitida en obras de nueva planta y ampliación será:

- 4,5m y una planta para vivienda unifamiliar, medidos entre la cara superior de forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.
- Para usos distintos del residencial la altura se ajustara a las necesidades funcionales y deberá establecerse en el proyecto de calificación correspondiente. En obras de rehabilitación y reforma la altura máxima será la existente si es mayor que éstas.
- En cualquier caso la cumbre, sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los doce (12) metros medidos desde la cara superior del forjado o solera de edificio.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma tal que no se superen los citados límites.

Art.3.77. Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de menor impacto ambiental, mayor ahorro energético y confort climático.

Con carácter general se establece en obras de nueva planta y ampliación un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, generales o municipales que sean más restrictivas; para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (depósitos de gas, fabricación de alcoholes, etc.) el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces y lagunas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el Art.3.90. para los terrenos de afección por cauces y lagunas.

Art.3.78. Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 20% de la superficie de la parcela, pudiéndose actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal (playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, con las operaciones propias de su uso agrícola o con plantaciones de especies vegetales arbóreas propias de la zona y cumpliendo en su caso lo establecido en el art. 52 de la LSA.

En todos los casos en que se prevea la edificación sobre la parcela, la actuación deberá conllevar la atenuación del impacto ambiental mediante la plantación de una doble fila de arbolado sobre la margen de la finca y en torno a la edificación.

Art.3.79. Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a las habituales en el entorno, se prohíbe el uso de cubiertas planas en obras de nueva planta y de ampliación.

Art.3.80. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramiento se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 60 centímetros de altura; dicha altura podrá rematarse con cerramientos de tela metálica o similar hasta una altura de doscientos veinte (220) cm.

El cerramiento deberá, cuando la anchura no sea mayor, retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado de eje de los caminos públicos o, en el caso de vías pecuarias, a una distancia igual al semiancho de la misma.
- Quince (15) o veinte y cinco (25) metros de la línea de delimitación de los cauces según se define en el Art.3.90 de las presentes Normas Urbanísticas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

Art.3.81. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamiento y servicios deberán justificarse en la solicitud de autorización; según sea el tipo de instalación (acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan).

Será competencia del Ayuntamiento y/o de la Comisión Provincial de Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios, tanto para las instalaciones de nueva implantación como para las existentes, y en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Art.3.82. Condiciones estéticas.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno.

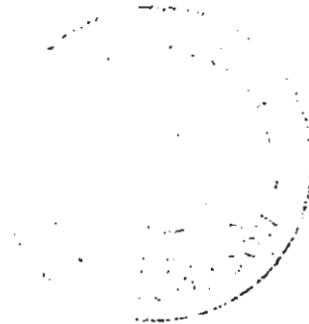
Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar el impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y el tipo y número de las especies a plantar.

Condiciones específicas. En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento, dictar normas o imponer condiciones de diseño o tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica

que afecte a esta vías de comunicación determina, en todos los suelos se permitirán carteles de señalización, información y/o referentes a la actividad a que se destina la propia parcela.

Antenas. Se realizarán preferentemente con soportes - mástiles de celosía y se pintarán con colores homogéneos (oxidón gris perla, blanco mate, etc.), resolviéndose el problema de señalización con señales luminosas permanentes.



SECCION 4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y CALIFICACIÓN AMBIENTAL.

Art.3.83. Oportunidad.

En la tramitación de la calificación urbanística en suelo no urbanizable de una obra, instalación, edificación o actividad incluida en los Anexos I ó II de la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se solicitará del promotor, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados.

El procedimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental y la tramitación de la Calificación Ambiental se regulará por el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre), así como especialmente por la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Art.3.84. Fines.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán referirse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- Situación de la instalación en el medio.
- Volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- Tránsito de vehículos.
- Emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- Uso impropio del medio físico.
- Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado al medio.

Art.3.85. Método.

El método, contenido de los Proyectos y procedimiento de tramitación deberá sujetarse a lo establecido en el Real Decreto 1302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley Comunitaria 10/91 de 4 de abril sobre Protección del Medio Ambiente de la CAM y Reglamentos que los desarrollen.

Ello podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art.3.86. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

SECCION 5. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

Art.3.87. Concepto. Tipos de ámbito.

Al Suelo No Urbanizable especialmente protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, así como las restantes normas de éste Capítulo. Los diferentes tipos de suelo son:

- a) Por su interés paisajístico.
- b) Por su interés forestal.
- c) Por su afección de cauces y vaguadas.
- d) Por su alto valor natural.
- e) Por su afección de cañadas y vías pecuarias.
- f) Por su reserva de infraestructuras.

Art.3.88. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Paisajístico.

Se refiere esta protección a los terrenos rústicos del denominado Parque de Valdepolo no incluidos dentro de los Sistemas Generales de la Revisión del P.General y delimitados en el Plano 1. Clasificación del Suelo que conforman el paisaje natural de tierras de secano que deben de ser preservadas de su transformación.

Los terrenos comprendidos dentro de esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido sin vivienda aneja	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	—
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	—
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Permitido para equipamientos de titularidad pública sin limitación y para equipamientos deportivos públicos o privados dentro del margen de 300 m. desde el eje de la M-50.	Art. 64 LSA
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones no habitables	Art. 66 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	—

Art.3.89. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por interés forestal.

Se refiere esta protección a las masas forestales, conjuntos de especies arbóreas o suelos forestados del Suelo No Urbanizable localizados puntualmente en reducidas áreas del municipio y que constituyen las únicas masas arboladas relevantes del término. Los

27 01 99
- ALCORCON 25.02.99
- OFICIAL 44902

terrenos comprendidos dentro de esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	---
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Permitido para equipamientos de titularidad pública incluso con residencia comunitaria.	Art. 64 LSA
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones no habitables	Art. 66 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

Se permite la tala de árboles, en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Economía y Empleo, previa a la licencia tal como establece el art.16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM. dichas talas irán acompañadas de repoblaciones de igual superficie al área talada con especies autorizadas por la Consejería de Economía y Empleo.

Art.3.90. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por afección de cauces y vaguadas.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación según se señala en el plano de Clasificación del suelo y, afectados por lo establecido en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de Agosto, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal que deberá quedar libre de edificación de:

- Quince metros en cauces de corrientes naturales discontinuas.
- Veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos.

En cualquier caso los terrenos comprendidos dentro de esta protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido	---
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	---
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	---
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Prohibido	---
- Instalaciones de Infraestructuras Públicas	Prohibido	---
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	---

Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras y la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

Art.3.91. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Alto Valor Natural.

Los terrenos comprendidos dentro de esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Permitido sin vivienda aneja	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	—
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	—
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Permitido para equipamiento deportivo extensivo	Art. 64 LSA
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones no habitables	Art. 66 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	—

Se refiere esta protección a los terrenos del entorno de la Venta de la Rubia y delimitados en el plano 1. Clasificación del Suelo, que por tener grandes instalaciones deportivas extensivas debe de salvaguardarse de su cambio de uso y de su edificación masiva.

Art.3.92. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido correspondiente a cañadas y vías pecuarias.

Se refiere a la protección de los espacios públicos destinados a vías pecuarias y descansaderos clasificados por la Consejería de Economía y Empleo.

Será la Dirección General de Agricultura la Administración que debe autorizar cualquier petición de uso y aprovechamiento que afecte a una vía incluida en la clasificación.

Toda acción que afecte a cualquier vía pecuaria comprendida en el término municipal debe ajustarse a la ley 8/98 de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

27 01 99
 ALCORCON 25.02 99
 OFICINA MAJOR

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido	Art. 62 LSA
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	—
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Prohibido	—
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Prohibido	—
- Instalaciones de Infraestructuras Públicas	Permitido en instalaciones subterráneas con posterior regeneración del suelo	Art. 66 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Prohibido	—

Art.3.93. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para Reserva de Infraestructuras.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la implantación o mejora de las grandes infraestructuras (especialmente rodoviarías y de transporte y distribución de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, etc.).

Los terrenos afectados por la presente protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

USO	CONDICIONES	REGULACION
- Explotaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas	Prohibido	—
- Explotaciones mineras y primera transformación de recursos	Prohibido	—
- Depósitos de materiales; maquinaria y vehículos	Permitido	Art. 64 LSA
- Dotación y equipamiento colectivo o grandes establecimientos industriales.	Prohibido	—
- Instalaciones para Infraestructuras Públicas	Permitido	Art.66 LSA
- Areas de Servicio de carreteras e instalaciones complementarias.	Permitido	Art. 68 LSA

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

Toda instalación, construcción o actividad deberá cumplir lo establecido en la ley 10/91 sobre Protección del Medio Natural.

Las instalaciones al servicio de la carretera deberán integrarse en conjuntos funcionales, definidos como una instalación integrada en un proyecto unitario de implantación, destinada a usos de estación de servicio y minitiendas de atención a vehículos; la autorización de cada instalación concreta determinará, en función de su viabilidad

económica, la dimensión del conjunto. En todos los casos deberá cederse al Ayuntamiento el suelo correspondiente al frente inedificable de protección de carreteras.

A los efectos de la Clasificación del Suelo los grandes aductores de abastecimiento de agua tendrán una protección específica constituida por dos bandas de protección con la consideración de Suelo Especialmente protegido para Reserva de Infraestructuras:

Eliminación de la excepcionalidad prevista de rebasar justificadamente el porcentaje de ocupación máximo de parcela establecido en el Suelo No Urbanizable

- a). Conducción Red Extensiva Oeste Madrid-REOM 6 metros.
- b) 1ª Arteria Majadahonda-Retamares 8 metros.
- c) 1ª y 2ª Arteria de cintura Sur 12 metros.

-Franja de Protección, de 10 metros a contar desde el límite exterior de la BIA, que exige autorización previa del Canal de Isabel II para la realización de actividades distintas de las tareas agrícolas.

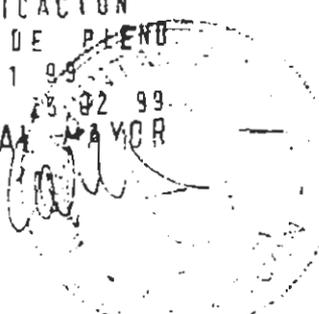
A los efectos de la Clasificación del Suelo la traza de la totalidad de las líneas eléctricas de Alta Tensión, y en especial los nuevos trazados previstos por la Revisión del P.General bien como traslado de líneas existentes, bien como líneas de nueva creación para abastecimiento de las áreas de nuevo desarrollo, tendrán la consideración de Suelo Especialmente protegido para Reserva de Infraestructuras en un ancho equivalente a la línea de servidumbre establecida en los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión, de acuerdo con las previsiones de trazado contenidas en la documentación gráfica del P.General (serie de planos 9.1-Infraestructura Red de Energía Eléctrica, y P.2-Programa de Actuación: Infraestructuras).

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES				
Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 100 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

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

APROBADA
RECTIFICACION
ACUERDO DE PLENO
 27 01 99
 ALCORCON 28 02 99
EL OFICIAL MAYOR



CARRETERAS AUTONÓMICAS		
Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.		
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE PROTECCIÓN (1)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	50 m.
Carreteras de la Red principal.	3 m.	25 m.
Resto de vías.	3 m.	15 m.

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

Sin perjuicio de la mayor precisión contenida en la mencionada legislación, las limitaciones que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden ser:

I. Zona de Dominio Público.

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

Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. Zona de Servidumbre.

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

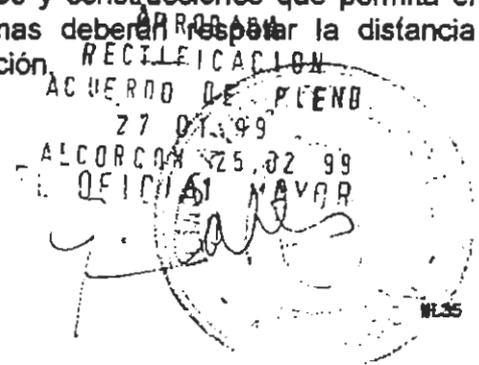
Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III. Zona de Afección.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por las Normas Subsidiarias para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.



IV. Zona de Protección. (Madrid)

En esta zona se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, ni instalaciones fijas, ni líneas de alta tensión, ni publicidad.

Excepcionalmente, se permiten actuaciones de reparación y conservación de construcciones existentes, así como cerramientos diáfanos de parcela, previa autorización del organismo titular de la Vía.

V. Línea de Edificación.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.



TITULO IV. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Art.4.01. Generalidades.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en Alcorcón son las específicas establecidas por el P.G.O.U. para cada zona, complementadas con las condiciones generales higiénicas, de dotaciones mínimas, de protección del patrimonio y estéticas contenidas en el presente Título.

1. En el suelo urbano tales condiciones, de acuerdo con lo establecido en el art.40.2 del R.P., tienen carácter de Ordenanzas.
2. En el Suelo Urbanizable tienen, de acuerdo con lo establecido en el art.40.3 del R.P., carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.
3. En el Suelo No Urbanizable tienen, de acuerdo con lo establecido en el art.40.4 del R.P., carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.

SECCION 1. DEFINICIONES.

A los efectos de las presentes Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, se estará al significado taxativo descrito en los epígrafes siguientes.

Epígrafe 1. De parcela.

Art.4.02. Parcela.

Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes y con la normativa del P.G.O.U.

Art.4.03. Linderos.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Art.4.04. Frente de parcela.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga mas de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

Art.4.05. Frente mínimo de parcela.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada clave por el P.G.O.U. que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

Art.4.06. Frente máximo de edificación.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada clave por el P.G.O.U., como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben diferenciarse al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

Art.4.07. Alineación de parcela.

Señala el límite entre el espacio público -las calles, plazas y espacios públicos en general y el espacio privado- las parcelas o solares; constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

Art.4.08. Superficie edificable de parcela.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontado de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

Art.4.9. Parcela mínima.

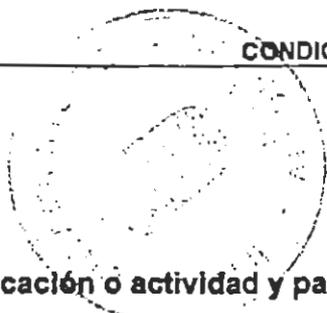
Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

Art.4.10. Parcela edificable.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las claves de ordenanza y que cumple con las condiciones fijadas para su zona por el Plan General, o por los instrumentos que lo desarrollan, y que, una vez efectuadas las cesiones correspondientes es susceptible de ser edificada. En todo caso cumplirán:

- Las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan para cada clave.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- Toda división de la parcela mínima queda expresamente prohibida.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada clave de ordenanza prevista en el P.G.O.U., y la segregación/agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

**Art.4.11. Relación entre edificación o actividad y parcela.**

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia esta que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

Art.4.12. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en el Plan General para ser edificado y que se encuentra totalmente urbanizado, entendiéndose por ello que cuenta al menos con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras u otra pavimentación de carácter urbano bordeando el frente de parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y canalización telefónica.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos previos de desarrollo y ejecución del Plan General; en cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la clave de Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación que le correspondiera.

Art.4.13. Edificación.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

Art.4.14. Edificación principal.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

Art.4.15. Edificación secundaria.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

Art.4.16. Local.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art.4.17. Pieza vividera.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Epígrafe 2. De posición de la edificación.

Art.4.18. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la clave de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Art.4.19. Alineación interior.

Es la línea hasta la cual se permite edificar y a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

Art.4.20. Fondo máximo edificable.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, o a la alineación exterior en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

Art.4.21. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación de las presentes Normas.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por :

- rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.
- piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

Art.4.22. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación de las presentes Normas.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por :

- rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.

- piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

Art.4.23. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

Art.4.24. Area de movimiento.

Se entenderá como Area de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada clave.

Epígrafe 3. De localización.

Art.4.25. Tipos de localización de la actividad.

Se refiere a las distintas situaciones en que puede darse un uso o actividad sobre el terreno, bien esté dentro o fuera de edificaciones situadas en una parcela. Se distinguen los siguientes tipos de instalaciones:

a) En instalaciones cerradas.

Dentro de la edificación una actividad o uso se puede dar en la siguiente situación:

- Situación "A". En cualquier planta de piso, incluso sótanos, de edificaciones situadas en zonas calificadas con un uso coincidente o no con el que se destina la edificación.
- Situación "B". En la planta baja de la edificación.
- Situación "C". En edificios de uso exclusivo con un uso distinto del principal que califica la zona.
- Situación "D". En edificio con varios usos distintos todos del principal que califica la zona.

b) En Instalaciones abiertas.

Fuera de la edificación cabe distinguir las siguientes situaciones en que puede darse un uso :

- Situación "E". Libres, en instalaciones en superficies abiertas en todos sus planos. Con cerramientos no superiores a los dos metros de altura.
- Situación "F". Cubiertas, entendiéndose como tales las que no necesitan de cerramientos laterales opacos de alturas superiores a uno y medio (1,5) metros, o las cubiertas propiamente dichas, pero abiertas en todo caso al menos en tres planos.

Art.4.26. En Instalaciones provisionales.

Son en este caso las construcciones que soportan o sirven a una actividad o uso por un tiempo determinado. Una vez transcurrido éste, el terreno volverá a su estado original, o a destinarse a los fines originales. Se diferencian las siguientes:

Móviles, o que no necesitan de cimentaciones en el terreno sujetándose a él por su propio peso o por anclajes elementales, eliminables por tracción simple.

Fijas, o las que no están en la situación anterior, siendo siempre instalaciones construidas eventualmente.

Art.4.27. Edificaciones de parcela.

Son las construcciones definitivas o provisionales, fijas o desmontables situadas en la parcela.

Art.4.28. Edificación bajo rasante.

Es toda edificación cuyo techo se encuentra a menos de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la cota de la rasante oficial, no pudiendo albergar usos principales si no es con el cumplimiento de las condiciones particulares establecidas para cada clave de aprovechamiento.

Art.4.29. Entreplantas.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del cincuenta (50%) por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

La altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos veinte (220) centímetros en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.

El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.

En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.

Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros.

Epígrafe 4. De ocupación de parcela.

Art.4.30. Ocupación de parcela.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

Art.4.31. Superficie ocupada.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

Art.4.32. Superficie libre.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

Art.4.33. Patio de Parcela.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

Epígrafe 5. De aprovechamiento.

Art.4.34. Edificabilidad.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación -uso y aprovechamiento- y su situación en una determinada zona o categoría del suelo del Plan General.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por un Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la Superficie Máxima Edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen -alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.- de las presentes Normas.

Art.4.35. Coeficiente de Edificabilidad Neto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m². por cada m². de parcela edificable neta.

Art.4.36. Coeficiente de Edificabilidad Bruto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m². sobre rasante por cada m². de superficie total del ámbito de referencia.

ALCORCON 25-08-02
EL OFICIAL MAYOR

Art.4.37. Superficie Máxima Edificable.

Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela, o de la manzana, unidad de actuación o polígono, según que el Coeficiente sea Neto o Bruto respectivamente.

Cuando éste no venga prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.)

En la Superficie Máxima edificable, o suma de las superficie de todas las plantas construidas se tendrá en cuenta las siguientes singularidades:

- En todos los usos, excepto Comercial Categoría 4ª y Dotacional Categoría 1ª, los sótanos y semisótanos no computarán como superficie edificable.
- En el uso Comercial Categoría 4ª y Dotacional Categoría 1ª no computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destine a almacenes y/o aparcamiento público.
- En usos no comerciales los porches abiertos de planta baja no computarán a efectos de la superficie total, y, por tanto, no podrá cerrarse; excepto en el uso residencial de vivienda multifamiliar cuando se destine a uso comunal de ampliación de portal, accesos, etc. en cuyo caso podrá cerrarse sin computar como edificabilidad.
- En todos los cuartos de contadores, basuras y ascensores en cualquier planta no computarán a efectos de la superficie total construida.
- En todos los usos, excepto Comercial Categoría 4ª y Dotacional Categoría 1ª, las entreplantas no computan a efectos de la superficie total construida.
- En el uso residencial el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que este directamente ligado a la planta inferior y no constituya una planta independiente, no computará como superficie edificable.
- En el uso terciario-comercial, terciario-oficinas y Dotacional la superficie edificable será la suma total de la superficie de pavimento de todas las plantas, y entreplantas sobre y bajo rasante excluyendo zonas comunales, zonas de tránsito cubiertas con materiales rígidos, zonas de rampas, escalas, ascensores, jardines, aseos públicos con un máximo del 40% de la superficie máxima permitida.
- La edificación secundaria en el uso residencial no computará a efectos de edificabilidad aunque si como ocupación de parcela.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

- Balcones y miradores; no computan.
- Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
- Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
- Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
- Como excepción a lo anterior en obras de rehabilitación o reforma el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada; cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR
EL PLENO DE LA CORPORACIÓN
EN SESIÓN DE 30.01.02
ALCORCON 07-03/02
EL OFICIAL MAYOR

Epígrafe 6. De volumen.**Art.4.38. Altura de la Edificación.**

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen para cada clave de ordenanza como altura libre de plantas.

Art.4.39. Altura libre de planta.

Es la distancia desde la cara superior del pavimento, o desde la rasante del terreno cuando se trata de la planta baja, a la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada clave podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Art.4.40. Número máximo de plantas.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca; se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

Art.4.41. Arista de cornisa.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con la cara inferior del forjado del techo de última planta.

Art.4.42. Altura máxima de la edificación.

Es la distancia máxima a que puede situarse la arista de cornisa desde la rasante oficial.

Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en tramos iguales que no superen los veinte (20) metros de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en suelo no urbanizable, la medición de este parámetro se efectuará desde el punto más desfavorable del terreno en contacto con la edificación.

Art.4.43. Cubiertas y Aprovechamiento bajo cubierta.

En todos los casos de cubierta inclinada y excepto en viviendas unifamiliares en edificación aislada la inclinación de la misma será uniforme para cada faldón desde la cumbre, no admitiéndose faldones de cubierta quebrados, y la altura máxima de la cumbre no rebasará trescientos veinte (320) centímetros de altura medidos desde la cara superior del último forjado en su intersección con el plano de fachada.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta podrá destinarse, cuando la clave de ordenanza permita cubiertas inclinadas, a alojamiento y unirse a la planta inferior siempre que la inclinación de la misma sea inferior a treinta y cinco grados (35° sexagesimales) y sin que se pueda, en tal caso, independizar este espacio como planta independiente por lo cual siempre deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior, de cuya propiedad formara parte.

En el caso de no existir este último forjado, la arista de cornisa será la definida por la intersección del plano de la cara interior del faldón de cubierta con el plano exterior de fachada.

Art.4.44. Construcciones sobre cubierta.

Sobre cubierta únicamente serán admisibles elementos mecánicos y constructivos no habitables -cajas de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, antepechos, barandillas, remates ornamentales, etc.- los cuales deberán quedar siempre dentro del plano de 45 grados de inclinación desde la arista de cornisa.

Como excepción a lo anterior en edificaciones de cubiertas plana se permitirá la ejecución de antepechos, barandillas y remates ornamentales, hasta ciento veinte (120) cm. en el plano de fachada y por encima de la arista de cornisa.

Art.4.45. Sótanos.

Se entiende por sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50) % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno de contacto con la edificación.

Art.4.46. Semisótanos.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor distancia de ciento cincuenta (150) cm. sobre la rasante oficial de la calle o del terreno en contacto con la edificación, se computarán como planta sobre rasante.

Art.4.47. Cuerpos volados.

Son los elementos habitables de la edificación que rebasan, a partir de la primera planta o tres (3) metros de altura sobre la rasante oficial, las alineaciones fijadas, o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre los patios o el espacio público.

Art.4.48. Balcones.

Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a cincuenta (50) centímetros desde el plano de fachada no cerrados por ninguno de sus lados, cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación, y cuyos elementos de seguridad sean de rejería.

Art.4.49. Terrazas.

Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados, superiores a cincuenta (50) centímetros medidos desde el plano de fachada, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Art.4.50. Miradores.

Son cuerpos volados con vuelo máximo de forjado de setenta y cinco (75) centímetros desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro exterior. Su longitud total no podrá ser superior al 30% de la longitud de fachada de la vivienda.

Art.4.51. Cuerpos cerrados y volados.

Son cuerpos volados en los que el cierre se produce en todos sus lados con materiales de fábrica o similares a los de la fachada, no necesitando de cierre interior alguno.

Art.4.52. Elementos salientes.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Art.4.53. Marquesinas.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realizar los usos y significar los accesos.

Art.4.54. Toldos.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Art.4.55. Muestras.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Art.4.56. Banderines.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso e arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

SECCION 2. CONDICIONES DE HIGIENE.

Art.4.57. Definición.

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

Art.4.58. Condición de los locales.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

- a) Tener huecos a calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.
- c) Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

Art.4.59. Condición de las piezas vivideras.

No podrán instalarse piezas vivideras, definidas según el Art.4.17, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

Art.4.60. Ventilación.

Toda pieza habitable correspondiente al uso de vivienda deberá poder tener ventilación natural mediante huecos de fachada o cubierta en una dimensión no inferior a un sexto (1/6) de la superficie en planta de la pieza.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

- a) Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.
- b) Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas.
- c) Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

4.61. Eliminación de gases.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases disponerán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

Art. 4.62. Dimensión de patios.

El dimensionado de los patios de parcela de la edificación se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura "H" del patio.

En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ siendo la superficie del patio igual o mayor a $H^2/10$, fijándose unos valores mínimos de 3m para luces rectas de huecos y de $12 m^2$ para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas de huecos y diámetro correspondiente a $8m^2$ de superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea superior a $0,20 H$; la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/18$, manteniéndose los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios en el caso de que a tales patios abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo $0,15H$, y siendo la superficie del patio igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas de huecos y diámetro mínimo correspondiente a $9m^2$ de superficie.

Los patios abiertos a fachada deberán cumplir que la longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros. La profundidad del patio, abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio dé a dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otro tipo de habitaciones.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

CORREGIDO ERROR
SEGUN ACUERDO
PLENARIO DE 27.10.95
ALCORCON 04.09.00
Es dispositiva para mayor



Art.4.63. Forma de los patios de parcela.

Los patios conservarán uniformes sus dimensiones en toda su altura excepto que las incrementen. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no viveros.

Los linderos de los patios de parcela abiertos al espacio público podrán cerrarse con muros opacos de hasta tres y medio (3,5) metros de altura máxima que unan los distintos paramentos de fachada de la edificación.

Art.4.64. Condición de los patios de manzana.

Los patios de manzana, en el caso de existir diversas propiedades en la manzana que obliguen al uso mancomunado del patio obligará a:

- a) Establecer el derecho real de servidumbre de luces sobre solares o inmuebles colindantes, inscribiendo el mismo en el Registro.
- b) Obtener permiso municipal fehaciente para cancelar la anterior carga en caso de que desaparezca el edificio colindante cuyo patio requiera de este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
- c) No se permiten subdivisiones en patios de manzana.

Art.4.65. Otras condiciones.

Independientemente de lo establecido en los artículos precedentes pertenecientes a esta Sección será de obligado cumplimiento, en cuanto a emisiones de humos, olores, gases, ventilaciones forzadas, etc. la Ley del Medio Ambiente y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y el resto de normativas aplicables.

SECCION 3. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACION.**Art.4.66. Definición.**

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

Epígrafe 1. Condiciones de aislamiento y estanqueidad.**Art.4.67. Estanqueidad de las edificaciones.**

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

Art.4.68. Aislamiento térmico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Art.4.69. Aislamiento acústico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios así como la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones definida en Anexo 4 del volumen de Anexos Normativos II del presente P.G.O.U.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o rústico a menos de 200 m. de distancia de las anteriores, deberán cumplir la ordenanza municipal de aislamiento acústico.

Epígrafe 2. Condiciones de abastecimiento de agua.

Art.4.70. Dotación mínima de agua.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

Art.4.71. Dotación contra incendios.

En los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera debiendo cumplir la vigente norma NBE-CPI.

Epígrafe 3. Condiciones del abastecimiento eléctrico.

Art.4.72. Dotación mínima.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, de:

- 5.000 w. Para viviendas de hasta 150m²c. o capacidad de hasta 5 residentes
- 8.000 w. Para viviendas de mas de 150m²c. o más de 5 residentes

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

Art.4.73. Localización de los Centros de Transformación.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir :

a) En todo tipos de suelos urbanos y urbanizables :

- Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
- No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobrerasante- las vías o espacios públicos (z.verdes).

b) En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales :

- No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
- De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

c) En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

- Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Art.4.74. Centralización de contadores.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

Epígrafe 4. Condiciones de evacuación de residuos.**Art.4.75. Condiciones generales.**

Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizara a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre, respecto del control y depuración de vertidos debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general de Alcorcón y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

Art.4.76. Cuartos de basuras.

Todos los edificios multifamiliares y los destinados a usos no residenciales contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado, que contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones de los citados locales, cuando de edificios residenciales se trate, serán las establecidas en las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas Sociales incluso si éstos no están acogidos al Régimen de Protección Oficial. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

Epígrafe 5. Condiciones del resto de servicios e instalaciones.

Art.4.77. Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos si se localizan sobre la vía pública no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

Art.4.78. Condiciones de Cuartos de Calderas.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

Art.4.79. Evacuación de humos.

No se permiten la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, los cuales deberán evacuarse mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades/locales contiguos y no causan molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de ocho (8) metros del punto de emisión.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

En todos los casos se permitirá tanto la evacuación necesaria de humos y vapores como la ejecución en cada planta de edificación de salidas a fachada de gases y humos de combustión de calderas individuales de viviendas siempre que el sistema este homologado por la delegación de industria.

Art.4.80. Canalizaciones.

En toda construcción de nueva planta deberá preverse las canalizaciones para alojar el tendido telefónico con independencia de la conexión inmediata o no de dicho servicio.

En los edificios de vivienda colectiva se preverá además la instalación de portero automático.

Art.4.81. Antenas.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva deberán instalar antena colectiva para la televisión y radio.

Art.4.82. Servicios Postales.

Todo local, definido según el Art.4.15, deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

Art.4.83. Climatización.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido en el Art.4.95 en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

Art.4.84. Prevención de incendios.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

Art.4.85. Salidas de emergencia.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI, al reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

Epígrafe 6. Condiciones de accesibilidad y comunicación.

Art.4.86. Ascensores.

En las nuevas construcciones será obligatoria la instalación de ascensores cuando la altura total interior a salvar sea superior a diez (10) metros, medidos desde la rasante de la acera (en el eje del portal) hasta el nivel del suelo-pavimento de la última planta, o cuente con al menos cuatro plantas (baja+3) incluida en tal altura las plantas bajo rasante. Se exceptúan de tal obligación las edificaciones unifamiliares y los edificios que por su destino tal condición sea manifiestamente innecesaria.

El acceso al ascensor en la planta baja de acceso a la edificación no deberá tener barreras arquitectónicas para minusválidos; y en todas las plantas existirá una comunicación directa entre el desembarque del ascensor y el descansillo de escalera.

Los locales destinados a la hostelería y que expendan comidas y bebidas al público deberán contar con instalación de montaplatos cuando estén fraccionados en varias plantas.

En todos los casos se cumplirán las normas del Reglamento de Aparatos Elevadores.

Art.4.87. Portales y accesos.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

1. Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
2. Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
3. La forma y superficie de los espacios comunales permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

Art.4.88. Escaleras.

La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

- a) Ciento cuarenta (140) centímetros en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que

impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio no utilizables por el público podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

- b) Ciento diez (110) centímetros en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.
- c) Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos.; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. En cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).

En edificios privados, de hasta 5 plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; el hueco de escalera será superior a un (1) m² de superficie con cincuenta (50) cm. de anchura mínima.

Epígrafe 7. Dotación de aparcamiento en edificaciones.

Art.4.89. Condiciones generales.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes Normas.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela según lo establecido en el art.4.37 de estas Normas.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Art.4.90. Dimensión y características de los garajes.

Como dimensionamiento y condiciones de las plazas de aparcamiento cuando estas no se localicen en el espacio viario público, se estará a:

- a) El número total de plazas en el interior de los garajes aparcamiento, no podrá rebasar al que corresponde a una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) m² de superficie total; las plazas se grafiarán en el pavimento, de acuerdo con el proyecto presentado y la licencia concedida, prohibiéndose la ocupación del espacio por más vehículos de los autorizados.

Independientemente de lo anterior, las construcciones de usos distintos de industrial y de edificaciones unifamiliares cumplirán una dotación de:

- Hasta un 83% del número total de plazas de una dimensión mínima de doscientos veinte (220) cm. por cuatrocientos cincuenta (450) cm.
- Un mínimo del 15% del número total de plazas con una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) cm. por quinientos (500) cm.
- Un mínimo de 1 plaza cada 50 plazas para minusválidos con una dimensión mínima de trescientos sesenta (360) cm. por quinientos (500) cm.

Cuando estuvieran cerrados a ambos lados por muros se incrementará su ancho en 30 cm.

- b) Para vehículos de otro tipo, bicicletas, motos, furgonetas, autobuses y camiones se procederá en cada caso a su dimensionado y regulación dentro de cada proyecto, cuando así fuera necesario, debiéndose cumplir en cualquier caso las dimensiones críticas establecidas singularmente para cada uso cuando así hubieran sido establecidas.
- c) El gálibo mínimo del aparcamiento será de doscientos diez (210) cm. en cualquier punto del mismo, no pudiendo ser interrumpido por instalaciones, elementos estructurales o de ventilación.
- d) La pendiente máxima en las rampas serán del diez y seis (16) % en tramos rectos y del doce (12) % en tramos curvos, medidos en la línea media; los radios de giro mínimos serán de seis (6) metros debiendo disponer de una anchura mínima de cuatro (4) metros en todo su recorrido.

Excepcionalmente por razones de topografía de la vía pública, forma y posición de la parcela respecto d ésta, el Ayuntamiento podrá eximir puntualmente de cumplimiento de los parámetros de pendiente mínima en rampas.

- e) En promociones acogidas al régimen de Vivienda de Protección Oficial (VPO.) las dimensiones y dotación de aparcamiento necesario serán las previstas en la normativa vigente que regula tal tipo de promociones.

Art.4.91. Accesos a garajes.

Los accesos y viales interiores de los aparcamientos cumplirán unas dimensiones mínimas de :

- vial y rampa sencilla (sentido único o alternativo).- Trescientos (300) centímetros en directriz recta con aparcamiento lineal o a cuarenta y cinco (45°) grados; y cuatrocientos (400) centímetros en tramos de directriz curva si el radio es mayor de seis (6) metros, si es menor de seis (6) metros el ancho mínimo será cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

- vial y rampa doble (sentidos diferenciados).- Seiscientos (600) centímetros en directriz recta (300 cm. por sentido); y setecientos (700) centímetros en directriz curva (350 cm. por sentido).

En soluciones de aparcamiento en batería el ancho de la calle será como mínimo igual al fondo de la plaza a la que sirve.

Excepcionalmente el Ayuntamiento en función de la anchura, características de la calle y forma y dimensión de la parcela podrá eximir del cumplimiento de la reserva de aparcamiento.

Cuando la superficie del local sea inferior a cuatrocientos (400) m² el acceso podrá realizarse por el portal de la edificación debiéndose diferenciar el nivel de ambos accesos en al menos diez (10) cm.; vehículos y peatones estarán diferenciados y segregados.

Cuando la superficie del local esté comprendida entre cuatrocientos (400) y dos mil (2.000) m² dispondrán como mínimo de un acceso formado por un vial de sentido alternativo; se recomienda el uso de directrices rectas y en caso de longitudes de acceso superiores a veinticinco metros se dispondrá de un semáforo en los extremos.

Cuando la superficie del local esté comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrado dispondrán de un acceso formado por un vial de sentidos diferenciados.

Cuando la superficie del local sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrá de dos accesos constituidos, cada uno de ellos. Por un vial de dos sentidos diferenciados que únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros.

En obras de nueva planta la rampa de acceso tendrá una pendiente no superior a 4,5% en un tramo no inferior a cuatro (4) m. en su arranque desde la alineación de parcela y en el interior de la misma.

En todos los casos los accesos peatonales y de vehículos estarán diferenciados y segregados pudiéndose señalar tal diferenciación con una simple diferencia de nivel/escalón lateral.

Art.4.92. Ventilación de garajes.

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente norma NBE-CPI. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego; si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros, de manera que en el punto más afectado no se superan los niveles de inmisión admisibles en lugares habitados próximos.

Los Servicios Municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.

Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán al menos un (1) metro de altura máxima permitida por las ordenanzas municipales y estarán, siempre que ello sea posible, alejadas quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de construcciones colindantes o propias de locales viveros.

Deberá instalarse detección de CO. en cualquier planta de garaje en sótano o semisótano cuando supere los doscientos (200) m²., debiéndose instalar un detector homologado por la Delegación de Industria cada doscientos (200) mt. o fracción.

Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados.

La ventilación forzada se dimensionará para al menos seis (6) renovaciones por hora.

Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

Art.4.93. Dotación de servicios.

Cuando la superficie del aparcamiento sea superior a los quinientos (500) m² dispondrá como mínimo por cada planta de un grifo y desagüe con arqueta de separación de grasas ; en caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaseo y aseo con inodoro y lavabo.

Art.4.94. Prevención de incendios.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

En cualquier caso dispondrá de una caja de cincuenta (50) litros de capacidad cada quinientos (500) metros cuadrados para trapos y otra para arena.

En instalaciones de superficie superior a los dos mil (2.000) m². Dispondrá de un hidrante en la proximidad del acceso de vehículos, cuando la instalación tenga más de dos mil (2.000) m². Por planta se dispondrá de un hidrante por planta.

SECCION 4. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIÓN MINIMA DE LA URBANIZACION.

Art.4.95. Condición Única.

Las dimensiones, características y materiales tanto de las distintas redes de servicios de infraestructuras urbanas como de la pavimentación del espacio público se ajustará a la normativa definida en el Anexo 3. Normas de Urbanización del volumen Anexos Normativos II del presente Plan General.

SECCION 5. CONDICIONES ESTETICAS GENERALES.

Art.4.96. Criterio General.

En desarrollo de lo previsto en el art.138 de la Ley del Suelo. el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos no definidos como vinculantes en la presente Sección; en este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

Art.4.97. Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (comisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

1. Del mismo modo se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.
2. Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.
3. Los materiales de cerramiento no acusarán, con materiales distintos, los elementos constructivos como cantos de forjado, estructura, etc. debiendo aportar una superficie continua a la fachada. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

4. El color de los materiales de fachada serán preferentemente blancos, grises o sienas excepto en zócalos, recercados de huecos y pequeños detalles arquitectónicos que serán libres.

Art.4.98. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas o inclinadas; y tendrán una pendiente máxima de treinta y cinco grados (35°) sexagesimales desde el vértice de la cara inferior del forjado de alero; los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima será de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros. En ningún caso se permitirá el vertido de aguas a la vía pública sin canalón.

En obras de rehabilitación y nueva planta se prohíbe sobrepasar el plano de cubierta con mansardas y buhardillas, debiéndose resolver la cubierta mediante planos rectos, no quebrados, apoyados en la arista de coronación o en el borde del alero.

En ningún caso la altura de coronación de cubierta podrá sobrepasar una altura de trescientos veinte (320) centímetros medidos desde la cara superior del forjado techo de la última planta o de la arista de cornisa.

Los materiales serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, admitiéndose asimismo la teja de hormigón, placas de amianto cemento de colores distintos de su gris natural y cualquier otro material análogo que no emita destellos o reflejos molestos. Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas, las aluminizadas así como los recubrimientos plásticos.

En los lucernarios se excluirá el uso de aluminio anodizado en su color.

Art.4.99. Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.

Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para no desmerecer la estética urbana.

Independientemente del cumplimiento de las disposiciones de la reglamentación vigente para cada instalación no se permitirá sobresalir sobre el espacio público con los elementos de instalaciones, tales como chimeneas, rejas, etc., más de treinta (30) centímetros del plano de fachada.

No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

Art. 4.100. Antenas.

Las antenas de telefonía móvil o de cualquier otro tipo que requiera instalaciones de estas características deberán cumplir las siguientes condiciones estéticas:

- Se realizarán en soportes mástiles de celosías, en lugar de secciones compartas, o deberán ser enmascarados.
- Se pintarán las estructuras con pinturas homogéneas (oxidón gris perla, blanco mate, etc.)
- Se resolverá el problema de señalización mediante señalización luminosa permanente.

Art.4.101. Salientes y escaparates.

La alineación exterior de fachada no podrá rebasarse en planta baja con vuelos salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elemento de seguridad (rejas).

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de cincuenta (50) cm. de altura mínima, debiendo en el caso de vías con rasante no horizontal banquear el mismo garantizando en cualquier caso una altura mínima de cuarenta (40) cm.; por el contrario los elementos de seguridad (rejas) podrán alcanzar la rasante de la vía pública.

Cuando los escaparates y vitrinas se abren hacia un espacio privado, no susceptible de ser afectado por las labores del riego de viales, se permitirá eliminar el zócalo ciego.

En aceras inferiores a un (1) metro y cuando el P.G.O.U., o cualquier otro instrumento de planeamiento que lo desarrolle, no prevea su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra no podrá rebasarse el plano de fachada.

Art.4.102. Balcones y miradores.

Se admitirán en toda clase de suelo sin más limitación que no superar, en su vuelo del plano de fachada, los cincuenta (50) centímetros en balcones y setenta y cinco (75) centímetros en miradores y no tener una longitud superior a doscientos (200) centímetros.

Los anteriores vuelos máximos deberán retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente además de no ocupar más de un 60% de la longitud del frente de fachada.

En cualquier caso dejarán una altura libre sobre su rasante pública de tres (3) metros.

El cerramiento necesariamente acristalado de los miradores no podrá tener una altura superior a los doscientos cincuenta (250) centímetros, y en su carpintería quedará prohibido el empleo de aluminio anodizado en su color.

Art.4.103. Terrazas.

En todas clase de suelos se admitirán terrazas entrantes siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura y/o anchura; su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no será inferior a ciento veinte (120) cm.

Excepto en la tipología de edificaciones unifamiliares las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada; su vuelo máximo medido desde el plano de fachada no podrá rebasar los ciento cincuenta (150) centímetros debiendo en cualquier caso retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros desde el borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente.

Art.4.104. Cuerpos volados cerrados.

En las nuevas edificaciones, así como en las nuevas obras de ampliación, para toda clase de suelos quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

Como excepción a lo anterior en las edificaciones existentes podrá admitirse el cierre de las terrazas corridas actuales siempre y cuando:

- Se garantice la ventilación de todas las estancias interiores resultantes.

- Se presente un proyecto unitario por parte de la Comunidad de Propietarios al que se deberán sujetar obligatoriamente todos los afectados a medida que vayan solicitando tal obra.

Lo anterior no podrá ser aplicado cuando el cerramiento cierre un espacio entre edificaciones de ancho menor que una vez y media la altura de la semisuma de las alturas máximas permitidas por las Ordenanzas, ni cuando se afecte negativamente a la estética del conjunto edificado.

Art.4.105. Marquesinas.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

Independientemente de lo anterior se admitirán pérgolas dentro de las parcelas privadas, sin limitación de longitud, e incluso dentro de las áreas de retranqueo de la edificación, siempre que su grosor no sea superior a veinte (20) centímetros, su anchura no supere más de doscientos (200) centímetros y su altura no supere los trescientos (300) centímetros.

Art.4.106. Toldos.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) cm. para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

Art.4.107. Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente o como una fachada más.

Art.4.108. Banderines.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40) cm. del bordillo de calzada.

Art.4.109. Cerramientos y celosías.

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el suelo urbano y urbanizable se ejecutarán con los mismos materiales, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio. Su altura máxima estará comprendida, según tengan o no su base opaca, entre doscientos cincuenta (250) y trescientos (300) centímetros respectivamente para edificios no residenciales o de vivienda multifamiliar; en viviendas unifamiliares el cerramiento será de fábrica en su base, con una altura máxima de setenta (70) centímetros, coronado por una cerramiento diáfano, metálico o vegetal, de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura sobre la base anterior.

En las zonas de parcela destinada a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento de las pistas se localice en el área de retranqueo y que alcance una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, siempre que se ejecute con materiales diáfanos (tela metálica o plastificada -en ningún caso cristal, metacrilato o similar-) y que se documente la autorización ante notario del colindante; cuando se pretenda la realización de muros ciegos para uso deportivos (frontones, paddell, etc.) deberá cumplirse:

- Cuando se localicen dentro del área de retranqueo de la edificación no sobrepasar una altura de tres (3) metros desde la rasante del terreno natural con elementos ciegos.
- Cuando se localicen fuera del área de retranqueo de la edificación, hallarse comprendidos dentro del plano de 45º grados de inclinación con vértice en el lindero de la parcela un contacto con el terreno natural.

Los cerramientos provisionales de obra y de solares se ejecutarán en materiales y texturas acordes con una adecuada estética urbana.

Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tendederos de los edificios residenciales de su visión directa desde la vía pública; éstas procurarán el asoleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosías serán acordes con el conjunto de la edificación debiendo prohibirse el uso de materiales reflectantes.

En el suelo no urbanizable los cerramientos se ajustarán a lo previsto en la Sección 3. Construcciones e Instalaciones, de Capítulo 4. Régimen del Suelo No Urbanizable, del Título III. Régimen del Suelo de la presente normativa.

Art.4.110. Pavimentación de los espacios de cesión.

En los espacios libres que, de acuerdo con lo establecido por el P.G.O.U., singularizadamente para cada uno de ellos sean de cesión obligatoria, una vez urbanizados, el pavimento elegido podrá utilizar combinaciones de materiales para enfatizar partes del mismo debiendo además, en cualquier caso, plantear la unión con el espacio público existente sin solución de continuidad.

Art.4.111. Jardinería vial.

En los espacios libres que, de acuerdo con lo establecido por el P.G.O.U., singularizadamente para cada uno de ellos, sean de cesión obligatoria una vez urbanizados el ajardinamiento contemplará el estudio del mantenimiento de las plantaciones existentes así como potenciará la singularización del espacio a partir de la diversidad de especies y plantaciones.

Todos los proyectos de ajardinamiento potenciarán la conservación del arbolado de mayor edad y porte, y toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata y simultánea.

Los espacios privados libres de edificación, en suelo urbano, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie excepto en las áreas industriales que estarán a lo dispuesto en las ordenanzas particulares de aplicación para cada clave.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

SECCION 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Art.4.112. Tipos de uso.

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos el P.G.O.U. distingue los siguientes usos:

• RESIDENCIAL	RES
• INDUSTRIAL	IND
• TERCIARIO-COMERCIAL	COM
• TERCIARIO-OFICINAS	OFI
• EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	EQP
• VERDE	VER
• DEPORTIVO	DEP
• SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	INF
• TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	TRA
• APARCAMIENTO	APR

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por el Plan General, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas en el capítulo siguiente, como de la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

Art.4.113. Clasificación de los usos.

En función del grado de intensidad en que los usos pueden localizarse en una parcela o edificación los usos se clasifican en :

Uso principal. Se entiende por uso principal la actividad dominante asignada a cada parcela por el Plan, dentro o fuera de la edificación según la calificación de suelo establecida.

Uso alternativo. Se entiende por uso alternativo aquel uso que, de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada clave de ordenanza, puede coexistir con el uso principal dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo íntegramente.

La implantación de un uso alternativo en una parcela, tanto de APD's y UA's del suelo urbano como del suelo urbanizable, conllevará una minoración de la edificabilidad total prevista para el uso principal según un coeficiente expresado por el cociente entre el coeficiente de ponderación¹ de uso principal dividido entre el coeficiente de ponderación del uso alternativo, sin que en ningún caso pueda incrementarse la edificación total de la parcela.

En edificaciones existentes aún cuando se encuentren en situación de fuera de ordenación, no se aplicará el coeficiente de mayoración/minoración si bien su implantación estará expresamente motivada y será expresamente autorizada por el Pleno Municipal.

¹ Véanse los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el art. 4.115 de las presentes Normas Urbanísticas.

Uso complementario. Se entiende por uso complementario aquel uso para el que, de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada clave de ordenanza, el Plan General prevé una intensidad de implantación expresada en porcentaje de la edificabilidad máxima de la parcela la cual en ningún caso podrá superar el 49% del total de la edificabilidad.

Uso autorizable. Se entiende por uso autorizable aquellos que por sus características precisan de una autorización singular ya que, si no se controlan adecuadamente pueden colisionar con los usos de la zona.

Uso prohibido. Se entiende por uso prohibido aquel que no se permite en una parcela o edificación ; dentro de cada clave de ordenanza los usos prohibidos serán todos aquellos no principales, alternativos, complementarios o autorizables.

Art.4.114. Condiciones generales.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada uso.

1. Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.
4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.
5. En el Suelo Urbano únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medias correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, debiendo de satisfacer en cualquier caso las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

Art.4.115. Coeficientes de Homogenización.

A los efectos de homogeneización de los distintos usos previstos en cada Área de Reparto con respecto al uso y tipología característico de cada una, y conforme al artículo 2.2-b de

la Ley 20/1997 de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece los coeficientes de ponderación relativa que se recogen en la siguiente tabla:

ÁREAS DE REPARTO		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA							
		USOS							
		Residencial V. Proteg.	Residencial V. libre	Industrial	Terciario Comercial	Terciario Oficinas	Dotacional privado	Servicios e Infraestr.	Aparcamie ntos
ENCLAVES	EN-1	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-2	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-3	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-4	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-5 (*)	—	—	—	—	—	—	—	—
	EN-6	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-7	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-8	0,77	1,08	0,69	1	1	0,62	0,38	0,38
	EN-9	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-10a	1,11	1,56	1	1,44	1,44	0,89	0,56	0,56
	EN-10b	1,11	1,56	1	1,44	1,44	0,89	0,56	0,56
	EN-11	0,77	1,08	0,69	1	1	0,62	0,38	0,38
	EN-12	0,77	1,08	0,69	1	1	0,62	0,38	0,38
	EN-13	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-14	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-15	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-16	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-17	1,11	1,56	1	1,44	1,44	0,89	0,56	0,56
	EN-18a	1,11	1,56	1	1,44	1,44	0,89	0,56	0,56
	EN-18b	1,11	1,56	1	1,44	1,44	0,89	0,56	0,56
	EN-18c	1,11	1,56	1	1,44	1,44	0,89	0,56	0,56
	EN-19	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,36	0,36
	EN-20	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,38	0,36
	EN-21	0,71	1	0,64	0,93	0,93	0,57	0,38	0,36
	EN-22	2	2,8	1,8	2,6	2,6	1,6	1	1
	EN-23 (*)	—	—	—	—	—	—	—	—
EN-24 (*)	—	—	—	—	—	—	—	—	
EN-25 (*)	—	—	—	—	—	—	—	—	
EN-26 (*)	—	—	—	—	—	—	—	—	
APD (**)		1	1,4	0,9	1,3	1,3	0,8	0,5	0,5
SUP	Cuatr. - 1	1	1,4	0,9	1,3	1,3	0,8	0,5	0,5
	Cuatr. - 2	1	1,4	0,9	1,3	1,3	0,8	0,5	0,5
SUNP	Todos los PAU	1	1,4	0,9	1,3	1,3	0,8	0,5	0,5

(*) Se trata de actuaciones expropiatorias sin aprovechamiento lucrativo.

(**) Excepto el APD-18 (Área de centralidad), en el que los coeficientes de ponderación serán los que recoge el Plan Parcial que desarrolla el ámbito.



SECCION 2. USO RESIDENCIAL (CLAVE RES).

Epígrafe 1. Definición y clases.

Art.4.116. Definición.

Se entenderá como uso residencial toda edificación destinada a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones, garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Art.4.117. Clasificación.

En base a la relación con la parcela sobre la que se asientan se diferencian tres categorías residenciales:

- 1a. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras viviendas o edificaciones.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán como tales los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies : una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación ; en cualquier caso será necesario que se cumpla :

- la imposibilidad de disposición utilización independiente de la parcela comunal.
 - el no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
 - la superficie de la parcela en la que se localiza la vivienda será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a parte de zona comunal que le corresponda.
 - en cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la clave de ordenanza : tipología de edificación, alturas, etc.
- 2a. Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
 - 3a. Residencia Comunitaria o la correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro correspondiente a la rubrica 55.234 del C.N.A.E.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso residencial.**Art.4.118. Dimensión mínima.**

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a cuarenta (40) m² y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinte y cuatro (24) m².

Art.4.119. Vivienda exterior.

Todas las viviendas serán exteriores, con huecos a calles, plazas, o espacios libres o abiertos entre bloques.

Se podrán considerar exteriores las viviendas que tengan a patios de manzana en los que, tangencialmente al plano del hueco, se pueda establecer un círculo mínimo de ocho (8) metros de diámetro libre de edificación, y que cumplan las condiciones establecidas en el Art.4.58 de las presentes Normas.

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano si bien se permitirá la instalación de piezas vivideras en planta semisótano en la tipología de edificaciones unifamiliares siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Art.4.120. Programa de vivienda.

Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por una sala de estar, un dormitorio doble, cocina, baño y zona de almacenaje.

En las promociones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública el programa de vivienda se regulará por su normativa específica, si la tuviera.

Para las viviendas no sujetas a normativa específica y vivienda de promoción libre, las distintas piezas que componen la vivienda deberán cumplir las condiciones siguientes:

- La superficie útil mínima de las estancias de Estar, comedor y cocina estarán en función del número de dormitorios de la misma en la dimensión establecida en el siguiente cuadro:

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	ESTAR INDEPENDIENTE	ESTAR+COMEDOR +COCINA
Un dormitorio	14 m ²	20 m ²
Dos Dormitorios	16 m ²	20 m ²
Tres Dormitorios	18 m ²	24 m ²
Cuatro Dormitorios	20 m ²	24 m ²

- Cocina: deberá tener una superficie útil no inferior a siete (7) m² con el lado menor superior a ciento sesenta (160) centímetros de longitud; dicha superficie se podrá dividir en cinco (5) m² de cocina y dos (2) m² de lavadero; en cualquier caso dispondrá de fregadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia dispondrá de ventilación forzada que asegure 300m³/hora.
- Dormitorios: la superficie útil mínima deberá ser superior a diez (10) u ocho (8) m² según se trate del dormitorio principal, o único de la vivienda, o de un segundo dormitorio. En el primer caso tendrá el lado menor con una longitud mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros y en el segundo de doscientos (200) centímetros.
- Baño: deberá tener una superficie mínima superior a tres (3) m² debiendo contar al menos con lavabo, inodoro y ducha o bañera. Su acceso no podrá realizarse desde la cocina ni desde el estar; si la vivienda dispusiese de más de un dormitorio, tampoco se admitirán soluciones de acceso a través del dormitorio si no existe otro aseo con acceso totalmente independiente del resto de las estancias de la vivienda.
- Pasillos y vestíbulos: en su caso el ancho útil mínimo del pasillo será de ochenta y cinco (85) centímetros pudiéndose producir estrechamientos, no superiores a veinte (20) centímetros de longitud, que produzcan estrechamientos inferiores a setenta (70) centímetros.

Los vestíbulos tendrán una superficie útil mínima superior a ciento cincuenta (150) dm² con un lado mínimo superior a ciento diez (110) centímetros.

- Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un área de almacenaje de altura libre no inferior a los dos (2) metros y de acuerdo con el cuadro siguiente:

CAPACIDAD PERSONAS	SUPERFICIE PLANTA	LONGITUD FRENTE
- 3	1,2 m ²	1,5 m
4	1,6 m ²	1,9 m
5	2,0 m ²	2,3 m
6	2,4 m ²	2,7 m
+ 7	2,8 m ²	+ 3,1 m

- Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos (2) metros de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de estas Ordenanzas, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o dispusiese de un patio que pudiera cumplir tal menester.

Art.4.121. Altura libre de plantas de edificación.

La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2,5) metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos y aseos.

En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima, si bien dichos espacios deben estar vinculados registralmente a los de la planta inmediata inferior.

Art.4.122. Accesos comunales.

El acceso a todo edificio de viviendas se realizará por un hueco de dimensiones mínimas de doscientos (200) y ochenta y dos (82) centímetros de altura y ancho respectivamente el cual no podrá comunicarse directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir en ese caso de un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles y en contacto con el espacio exterior o con el espacio comunal de accesos de la edificación.

En la clase de viviendas multifamiliares los espacios de acceso cumplirán lo establecido en el Art.4.88 de las presentes Ordenanzas.

Art.4.123. Condiciones singulares de la Residencia Comunitaria.

Las condiciones de locales y edificios destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) m² en cuyo caso les será de aplicación complementariamente tanto las de edificios y locales destinados a hospedaje como las condiciones establecidas en la legislación específica de ámbito autonómico o estatal.

Los establecimientos de residencia comunitaria de superficie superior a quinientos (500) m² de superficie deberán prever una dotación de elementos comunales -accesos, pasillos, salones, servicios- no inferior al treinta (30%) de la superficie total construida de la instalación, al tiempo que deberán prever una reserva de aparcamiento de una plaza por cada treinta (30) metros cuadrados construidos.

Art.4.124. Dotación de aparcamiento.

Excepto que se establezca otra dotación de aparcamiento en la clave de ordenanza correspondiente en el suelo urbano se establece una dotación mínima de aparcamiento de una plaza por vivienda o par cada cien (100) metros cuadrados construidos.

En el suelo urbanizable se garantizará al menos una plaza por vivienda, o por cada cien (100) metros cuadrados construidos cumpliéndose las condiciones del Reglamento de Planeamiento.

Con el objeto de adecuar las necesidades de aparcamiento a la ejecución real de la citada reserva anteriormente establecida permitiendo su ejecución por tramos de acuerdo a :

- El sesenta (60) por ciento de plazas totales, simultáneo a la ejecución de las viviendas.
- El veinte (20) por ciento de plazas total antes de los tres (3) años de la finalización de las obras de las viviendas.

- El resto de plazas en el plazo de cinco (5) años desde la finalización de las obras de las viviendas.

Complementariamente a lo anterior el Ayuntamiento podrá requerir la ejecución y puesta en uso de todas las plazas cuando de forma motivada se justifique técnicamente.

SECCION 3. USO INDUSTRIAL (CLAVE IND.).

Epígrafe 1. Definición y clases.

Art.4.125. Definición.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de "stock" permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Art.4.126. Clasificación.

En función del impacto ambiental causado por la actividad desarrollada se distinguen cuatro categorías:

- 1a. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestia al vecindario.
- 2a. Actividades tolerables con el uso residencial únicamente previa adopción de fuertes medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña y mediana industria que no calificada o que estando calificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de fuertes medidas correctoras.
- 3a. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.
- 4a. Almacenaje con o sin venta, talleres y producción limpia al servicio de la actividad.

Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene del uso industrial.

Art.4.127. Normativa concurrente.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación para las actividades afectadas por toda clase de obras de nueva planta o ampliación así como a los actos sujetos a licencia de actividad con las determinaciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

De un modo simultáneo serán igualmente de aplicación las regulaciones de ámbito supramunicipal vigentes en cada momento sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente, sobre la emisión de agentes contaminantes y sobre la emisión de agentes contaminantes y protección contra incendios.

Art.4.128. Sótanos industriales.

Los usos industriales en plantas bajo rasante estarán ligados al uso del resto de la parcela y cumplirán :

- Únicamente la planta de primer sótano podrá destinarse a estancias y locales vivideros de producción y siempre y cuando tengan una altura libre superior a tres (3) metros.
- El resto de sótanos deberán destinarse a locales no vivideros de aseos, almacenes, instalaciones, etc.

Art.4.129. Altura libre de planta de edificación.

En las obras de nueva planta la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos cincuenta (350) cm.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm. cuando se destinen a estancias no vivideras (almacenes, instalaciones, etc.) y de trescientos (300) centímetros (el primer sótano) cuando éste se destine a locales de producción.

En todos los casos se admitirán para el espacio destinado a despachos, administración y servicios una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros siempre que se localicen sobre rasante.

Art.4.130. Dimensión mínima.

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de dos (2) m² y un volumen de diez (10) m³ por trabajador; para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrán en cuenta los espacios ocupados por maquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

En cualquier caso los locales de trabajo cumplirán las normas vigentes de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Art.4.131. Servicios de aseo y vestuarios

Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con diez o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstas en la normativa de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.

Las instalaciones de servicios a clientes se regirán por la normativa de actividades comerciales.

Art.4.132. Circulación interior.

Las escaleras cumplirán lo establecido en el artículo 4.89 de las presentes Normas y en especial lo contenido en sus apartados.

Art.4.133. Dotación de aparcamiento y carga y descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los trescientos (300) m² la actividad dispondrá dentro de la misma parcela:

- Una zona de carga y descarga de treinta y dos (32) m² de superficie mínima con su lado menor de al menos cuatro (4) metros.
- Una plaza de aparcamiento de quince (15) m² de superficie mínima con su lado menor de dos y medio (2,5) metros por cada doscientos (200) m² edificados o fracción.

Las zonas de carga y descarga y las de aparcamiento podrán localizarse dentro de la parcela en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación.

Art.4.134. Condición de accesos.

Sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones finales de estas Normas las instalaciones industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El acceso será independiente del acceso de las viviendas colindantes.
- Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones exteriores superior a los diez (10) metros, excepto para la categoría 1ª (Pequeños Talleres) en que será libre.
- El acceso de mercancías dentro de la parcela será exclusivo e independiente del de personal al menos hasta la línea de fachada.

Art.4.135. Aplicación del Reglamento de Actividades.

Para la clasificación de las actividades como "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre correspondiente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, en la normativa posterior que lo desarrolle y en cualquier caso con respeto en todo caso a las presentes Normas.

Las actividades industriales que se implanten en el municipio se ajustarán, previa a la concesión de la licencia de actividad, a los trámites de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental previstos en la ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente.

Art.4.136. Control de vertidos.

Todas las instalaciones industriales deberán garantizar el cumplimiento de la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales y, en su caso, prever el correspondiente pretratamiento de vertidos antes de su evacuación a la red pública municipal.

Art.4.137. Tolerancias de ubicación.

Los límites máximos al uso industrial para cada una de las categorías industriales definidas en el Art.4.139 en cada una de las posibles situaciones establecidas en el Art.4.25 de localización de actividades es:

CATEGORIA INDUSTRIAL	LOCALIZACION DE LA ACTIVIDAD						UNIDAD DE MEDIDA
	A	B	C	D	E	F	
1a	<300 <0,05 <5	<500 <0,05 <10	libre * <0,1 <60		-- -- --	-- -- --	m ² construidos Densidad potencia (kw/m ² c) potencia mecánica (MP)
2a	--	<500 <0,075 <10	libre * <0,1 <90	libre * <0,1 <350			m ² construidos Densidad potencia (kw/m ² c) potencia mecánica (MP)
3a			libre * <0,1 <90	libre ilimit. ilimit			m ² construidos Densidad potencia (kw/m ² c) potencia mecánica (MP)
4a			libre ilimit. ilimit.	libre ilimit. ilimit.	libre ilimit. ilimit.	libre ilimit. ilimit.	m ² construidos Densidad potencia (kw/m ² c) potencia mecánica (MP)

(*) Con la limitación de la superficie de parcela que le sea de aplicación según el código de Intensidad de Aprovechamiento.

Para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica se tendrá en cuenta que:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio (0,5) caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá más que la destinada a la producción con exclusión de utilizable para despachos de oficina y otras dependencias no directamente utilizadas en la materialización del proceso productivo.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

SECCION 4. USOS PUBLICOS-TERCIARIOS-COMERCIAL (CLAVE COM.).

Epígrafe 1. Definición y clases.

Art.4.138. Definición.

Se entenderá como uso público comercial-terciario el desarrollado en locales de servicios al público destinados a la compraventa y a la hostelería.

Por su diferenciación funcional y espacial se distinguen dos grandes ramas o sectores:

- a) Las destinadas a actividades mercantiles y/o comerciales de compraventa al por menor de mercancías y servicios comprendidos en las agrupaciones 52 (Comercio al por menor y reparación efectos personales y enseres domésticos) y 93 (Actividades diversas servicios personales) y asimilables de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Asimismo se consideran incluidas dentro de este grupo las actividades industriales correspondientes a la categoría primera del uso industrial de las presentes Normas cuando la superficie del local destinada a venta al público supere al veinte por ciento (20%) de la superficie total cubierta afecta a dicha actividad.

- b) Todas las actividades de hostelería correspondientes a establecimientos de servicios al público destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc. correspondientes al grupo 55 (Hostelería) del C.N.A.E.

Art.4.139.- Clasificación.

A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de compatibilización y tolerancia de usos de los códigos correspondientes a la clave de aprovechamiento y edificaciones establecen las siguientes categorías:

Categorías dentro de la rama comercial:

- 1a. Comercio diario correspondiente a locales de superficie de venta no superior a cuatrocientos (400) m². Grupos 52.11, 52.2 C.N.A.E.
- 2a. Comercio ocasional constituido por el resto del comercio al por menor; los servicios personales agrupación 93, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de cuatrocientos (400) m² de venta pertenecientes a una o varias razones comerciales.
- 3a. Comercio mixto al por menor en locales de hasta dos mil (2.500) m² de superficie de venta en locales pertenecientes a la misma razón comercial o en Agrupaciones comerciales integradas por varias razones comerciales con acceso e instalaciones comunes en forma de galerías y complejos comerciales.
- 4a. Grandes centros comerciales con comercio alimentario y no alimentario en superficies superiores a los dos mil (2.500) m² de superficie de venta.
- 5a. Comercio ocasional en las vías o espacios públicos (ferias, mercadillos, etc.).

Categorías dentro de la rama de hostelería:

- 1b. Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos.
- 2b. Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes con espectáculos, discotecas.
- 3b. Establecimientos para el alojamiento temporal, con inclusión de sus instalaciones complementarias de comedores, cafetería, garaje, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc., correspondientes a las rúbricas 55.1 y 55.2 del C.N.A.E.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso público terciario-comercial.**Art.4.140. Accesos.**

Todos los locales dedicados a actividades comprendidas dentro de esta Sección tendrán un acceso desde la vía pública con una anchura no menor de ciento veinte (120) centímetros, y una de las hojas de los huecos de paso interiores para el público serán de ochenta y dos (82) centímetros como mínimo, debiendo abatirse en su apertura hacia el exterior, excepto en locales de superficie menor de cien (100) m². en cuyo caso la hoja, que será superior a noventa (90) centímetros de ancho podrá abatir hacia dentro del local.

Art.4.141. Circulación interior.

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros debiéndose salvar los desniveles con rampas o escaleras de igual anchura que el recorrido sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público que tendrán la anchura mínima establecida por la vigente norma CPI en función de su superficie y características.

Los establecimientos organizados en varias plantas que tenga desniveles superiores a ocho (8) metros entre las plantas extremas deberá disponer de ascensor a razón de una unidad cada cuatrocientos (400) m², o fracción, por encima de esa altura siempre que ella esté destinada a los presentes usos. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

Art.4.142. Altura libre de plantas.

La altura mínima libre de planta en obras de nueva planta o rehabilitación total será de trescientos cincuenta (350) centímetros para la totalidad de los usos amparados en las categorías 3a y 4a, así como en las 1b y 2b.

En el resto de las obras de nueva planta, la altura libre mínima de planta sobre rasante será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En todos los casos en casos de edificaciones banqueadas, para adaptarse a la topografía del terreno, al menos el cincuenta (50) por ciento de la superficie del local deberá tener la altura libre mínima de planta consignada en los dos párrafos precedentes.

Los sótanos de las obras de nueva planta, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no pueden representar más del 70% de la superficie total de la actividad ; tendrán una altura mínima libre de tres (3) metros.

En todos los casos la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con el acondicionamiento espacial del local a través de decoraciones de falsos techos de escayola y similar que en cualquier caso deberán tener al menos doscientos cincuenta (250) centímetros de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

Los sótanos de las obras de nueva planta destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior tendrán una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación, ampliación o cambio de uso en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General la altura libre mínima de plantas será de doscientos sesenta (260) cm.

Los sótanos y semisótanos de las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación de edificaciones existentes tendrán una altura libre mínima de plantas de doscientos veinte (220) cm. en locales de instalaciones, doscientos cincuenta (250) cm. en locales de almacén exclusivamente, y doscientos sesenta (260) cm. en locales con piezas vivideras estén o no destinadas a uso público; en este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, no pudiendo representar más del setenta (70)% de la superficie total de la actividad.

Art.4.143.- Condiciones particulares de los espacios de comercio.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada al público en el local no será inferior a ocho (8) m² y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda excepto en el caso de la categoría 1a.

En el caso de que en el edificio existan viviendas estas deberán tener accesos y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja o de las plantas superiores cuando se autorizase el uso comercial en ellas.

Los locales comerciales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal si no es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

Las agrupaciones comerciales podrán situarse en planta semisótano o primer sótano siempre que se dedique un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total a espacios libres de relación/comunicación, existiendo al menos una zona de doble altura con superficie equivalente al diez por ciento (10%) en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro mínimo de diez (10) metros.

Art.4.144.- Condiciones particulares de los espacios de hostelería.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a hostelería con alojamiento temporal, destinados a residencia deberán cumplir las condiciones generales de higiene establecidas para el uso de vivienda tanto en patios como en superficie mínima de estancias y en lo que les fuera de aplicación del Reglamento de Espectáculos.

En este uso, siempre que la instalación tenga cocina, será necesario prever un local para guardar los cubos de basuras en bares de superficie superior a cincuenta (50) m². Y discopubs y discotecas y similares de superficie superior a cien (100) m².

Art.4.145.- Vestíbulo Acústico.

Los locales con música o actividad similar dispondrán de vestíbulo acústico en sus accesos.

Art.4.146.- Regulación de Grandes Superficies Comerciales.

Las instalaciones comerciales de correspondientes a la categoría 4a. Grandes Superficies Comerciales deberán sujetarse en la tramitación de la licencia de apertura a lo previsto en la Orden de la Consejería de Economía y Empleo 3323/96 de 16 de abril.

Art.4.147. Regulación Impacto Ambiental.

Se regulará por la legislación vigente.

Art.4.148.- Ventilación.

Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias de IT-IC-2 del Reglamento de Calefacción y Climatización y ACS.

Art.4.149. Servicio de Aseos.

Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con diez o mas trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente (art.39 de la misma).

Los aseos dispondrán de cabinas separadores para inodoros, lavabos y duchas, pudiendo los lavabos estar agrupados en un mismo espacio y el resto en cabinas individuales con acceso directo desde los lavabos-vestuarios.

En el uso de hostelería, existirá como mínimo uno por cada sexo, por cada cien (100) m². de superficie o fracción, útil de uso público. Cuando haya más de diez (10) trabajadores se añadirán los correspondientes a los trabajadores a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Art.4.150. Dotación de Aparcamiento.

Los locales comprendidos dentro de esta sección deberán disponer dentro de la parcela o manzana de las plazas de aparcamiento mínimas siguientes :

■ Rama comercial :

Categoría 1a y 2a.- 1 plaza cada cien (100) m². construidos.

3a y 4a.- 1 plaza cada cincuenta (50) m². construidos y de 8 plazas cada cien (100) m². de superficie bruta alquilable.

■ Rama hostelera :

Categoría 1b.- 1 plaza cada cien (100) m². construidos.

2b y 3b.- 1 plaza cada cincuenta (50) m². construidos.

Excepcionalmente en obras de remodelación, rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

Art.4.151. Dotación de Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta y almacenaje alcance los mil (1000) m² dispondrá como mínimo por tal superficie o fracción dentro del local o parcela de una dársena de carga y descarga de siete (7) metros de largo por cuatro (4) de ancho de forma tal que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer la vía pública o el propio acceso al local.

En el caso particular de la categoría 3a y 4a, Agrupación Comercial y Grandes Centros Comerciales de varias razones comerciales, la superficie a considerar para la aplicación del presente artículo será la suma de las superficies de todos los establecimientos comerciales.

SECCION 4. USOS PUBLICO TERCARIO-OFICINAS Y SERVICIOS (CLAVE OFI).

Epígrafe 1. Definición y clases.

Art.4.152. Categorías.

Se entenderá como uso público terciario-oficinas el desarrollado en locales de servicios al público destinados a oficinas y a la prestación de servicios.

A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de compatibilización y tolerancia de usos de los códigos correspondientes a la clave de aprovechamiento y edificación se establecen las siguientes categorías:

- 1a. Servicios privados de consulta, asesoría y despachos profesionales sin servicio directo al público.
- 2a. Oficinas e instituciones financieras abiertas al público con horario comercial.
- 3a. Oficinas y Servicios terciarios así como sedes de empresas de I+D.
- 4a. Oficinas y Empresas de servicios, almacenaje y/o producción limpia localizadas preferentemente en parcela exclusiva.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso público terciario-oficinas.

Art.4.153. Condiciones particulares.

Todos los locales, excepto los correspondientes a la categoría 1a de superficie menor de 200 m², cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso terciario comercial.

Los locales correspondientes a la categoría 1a menores de 200 m² cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso residencial.

Excepcionalmente en obras de remodelación, rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

Art.4.154.- Condiciones particulares de los espacios de oficinas.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación, los locales destinados a oficinas deberán cumplir las mismas condiciones establecidas para los locales destinados a venta al público excepto para la categoría 1a, Servicios privados de consulta, asesorías, despachos profesionales, en cuyo caso podrán compartir la escalera general de la edificación, en caso de localizarse en un edificio residencial, pudiendo tener comunicación directa con la vivienda sin necesidad de un espacio separador intermedio y cumpliendo en cualquier caso las condiciones de la vivienda a la que estuviesen, en su caso, anexos.

SECCION 5. USO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (CLAVE EQP.)

Epígrafe 1. Definición y clases.

Art.4.155.-

Se entenderá como uso dotacional el desarrollado para proveer a Alcorcón del equipamiento necesario para su bienestar y necesidades en aspectos culturales educativos, sanitarios, religiosos, etc. precisos para una formación y promoción integral de sus habitantes.

Por su diferenciación funcional y espacial se establecen las siguientes categorías:

- 1a.** Salas de reunión y espectáculos de servicio al público para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo, todos ellos comprendidos dentro del grupo 92.13 y 92.3 (Cine y otros espectáculos salvo deporte) así como 92.7 (Servicios recreativos) y 75 (Administración Pública) del C.N.A.E.
- 2.a.** Los destinados a actividades de enseñanza o investigación en todos sus grados y actividades y tanto de carácter público como privado correspondientes al grupo 80 del C.N.A.E. y similar.
- 3a.** Los destinados a la prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización, Institutos de belleza y estética y similares, y centros de asistencia social sin residencia colectiva correspondiente a la agrupación 85, 93 y similares del C.N.A.E.

- 4a. Los destinados a la prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, Centros de prestación de servicios de asistencia social, con o sin residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión, con o sin residencia aneja, correspondiente a los grupos 85 del C.N.A.E.
- 5a. Los destinados a la prestación de servicios religiosos en edificio y espacios destinados al culto público o privado correspondientes al grupo 91.31 del C.N.A.E.
- 6a. Los destinados a la prestación de asistencia social, pública o privada, no comprendida en los apartados anteriores.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene del uso dotacional.

Art.4.156.

Las condiciones expresadas en el presente Epígrafe serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del P.G.O.U., en los ficheros anexos normativos así como en el fichero del Programa de Actuación Económica del Plan.

Del mismo modo serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para casa Clave de Aprovechamiento y Edificación en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

Art.4.157. Altura libre de plantas.

La altura mínima de planta será de doscientos cincuenta (250) cm. para todas las categorías 2a, 3a y 4a y de trescientos cincuenta (350) cm. tanto para las categorías 1a y 5a como para las estancias del resto de categorías destinados a salas de reunión, espectáculos y similares.

Art.4.158. Sótanos y semisótanos.

Este uso sólo admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras en Categoría 1ª. En Categoría 3ª y 4ª sólo para actividades complementarias tales como laboratorios, quirófanos, exploraciones radiológicas.

Art.4.159. Alcance de la edificación dotacional.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita del P.G.O.U. se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales de titularidad pública, podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta Sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por cinco mil (5.000) m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

La calificación de una parcela como uso equipamiento-dotacional, recogida como acción dentro del Programa de Actuación del Plan General, tiene asignación de uso preferente si bien, si las condiciones urbanísticas del momento de ejecutar la instalación del uso aconsejaran su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación siempre que se destine a otro uso de equipamiento-dotacional.

APROBADO INICIALMENTE POR
EL PLENO DE LA CORTEO-
RACION EN SESION DE 30.03.02
ALCORCON 07.03.02
EL OFICIAL MAYOR

Art.4.160. Condiciones particulares del uso espectáculos.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclator del R.D.2816, cumplirán la normativa del Reglamento de Espectáculos públicos vigente de rango supramunicipal, o las normas legales que puedan sustituirlas.

Art.4.161. Condiciones particulares del uso educativo.

Los centros destinados a albergar estos usos deberán cumplir las disposiciones vigentes de carácter general y en su caso las de oficinas que les fueren de aplicación.

Art.4.162. Condiciones particulares del uso sanitario.

Cumplirán con las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hostelero que les fuese de aplicación en las zonas de residencia o internamiento.

Art.4.163. Condiciones particulares del uso religioso.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

Art.4.164. Aparcamiento.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

- En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinte y cinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
- En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
- En mercados y centros de comercio a razón de una (1) plaza por cada veinte (20) m² de superficie de venta.
- En centros especializados, como autoescuelas, garantizarán plazas de garaje para el setenta y cinco (75) % de su parque de vehículos que podrá localizarse en edificio distinto del que ocupa la instalación siempre que se encuentre en un radio de doscientos (200) metros de distancia.
- En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los mil (1.000) m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

SECCION 6. USOS DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES (CLAVE VER.).

Epígrafe 1. Definición y clases.

Art.4.165. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados al ocio y esparcimiento de la población, y a la protección y aislamiento de las vías de tráfico rodado principales necesarios para garantizar una adecuada salubridad y conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

Art.4.166. Clasificación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- 1a. Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- 2a. Parque urbano formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde, en instalaciones no superiores al diez (10) % de la superficie total ajardinada.
- 3a. Parque Ferial que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas al alojamiento de las instalaciones correspondientes a las ferias periódicas que se celebran en Alcorcón.

Art.4.167. Aparcamiento.

Las zonas verdes correspondientes a la categoría 2a dispondrán de plazas de aparcamiento a razón de diez (10) plazas de aparcamiento por Hectárea y una (1) plaza cada diez (10) metros cuadrados edificados en la categorías 2a y de ciento cincuenta (150) plazas por Ha. en la categoría 3a.

La zona correspondiente a la categoría 1a tendrá el aparcamiento periférico sobre las vías de servicio laterales, en el resto de categorías las plazas de aparcamiento deberán ser tratadas para reducir el impacto visual.

Las concesiones administrativas para uso de aparcamiento subterráneo, bajo las zonas verdes de propiedad pública deberán, en todos los casos garantizar al menos el cincuenta (50) % de superficie ajardinada de cubierta con un (1) metro de altura de tierra vegetal y justificarse, previa a la concesión, la adecuación de los accesos a la red viaria y la inexistencia de impacto negativo sobre las condiciones de tráfico de la zona.

SECCION 7. USOS DEPORTIVOS (CLAVE DEP.).

Epígrafe 1. Definición y clasificación.

Art.4.168. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados par la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Art.4.169. Clasificación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías :

- 1a. Espacio y locales para la práctica deportiva sin espectadores (rúbrica 92.6 del C.N.A.E.).
- 2a. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores (rúbrica 92.6 del C.N.A.E.).

Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Art.4.170. Condiciones particulares.

Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y la categoría 2a, centros con espectadores, las establecidas para los centros de espectáculos y salas de reunión de las presentes ordenanzas.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas en suelo público se utilizará la normativa de diseño establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en la que se ubiquen.

Art.4.171. Altura libre de planta.

En las obras de nueva planta la altura libre mínima entre plantas de edificación será de trescientos sesenta (360) cm. no admitiéndose sótanos con estancias habitables si no se corresponderá con el aprovechamiento bajo graderior debiendo tales espacios en cualquier caso disponer de ventilación y luz natural.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos deportivos será de doscientos sesenta (260) cm.

En todos los casos la altura libre mínima de sótanos y semisótanos será de doscientos cincuenta (250) cm.

Art.4.172. Dotación de aparcamiento.

Las instalaciones deportivas correspondientes a la categoría 1a cumplirán la reserva de aparcamiento prevista para el uso de zonas verdes; las de la categoría 2a la prevista para el uso de salas de reunión.

SECCION 8. USOS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS (CLAVE INF.).

Epígrafe 1. Definición y clasificación.

Art.4.173. Definición.

Se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública, o de interés social, así como a todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieren de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

Art.4.174. Clasificación.

En función del ámbito al que sirven se distinguen dos categorías:

- 1a. Construcciones e instalaciones compatibles con zonas residenciales al servicio de las necesidades locales tales como centros de transformación, centrales telefónicas, gasolineras urbanas (surtido res)etc.
- 2a. Construcciones e instalaciones compatibles con zonas residenciales al servicio fundamentalmente exterior al municipio tales como estaciones de servicio de carretera, instalaciones relacionadas con la defensa, etc. de rango metropolitano.

Art.4.175. Condiciones Particulares.

Por la singularidad de las instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento no se establecen condiciones particulares para las mismas dentro del P.G.O.U. si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente de orden supramunicipal.

Como excepción a lo anterior en los dos grados las nuevas estaciones al servicio del automóvil y gasolineras, deberán ubicarse a más de cien (100) metros de cualquier área calificada como residencial.

APROBADA
RECTIFICACION
ACUERDO DE PLENIO
27 01 99
ALCORCON 25,02 99
OFICIAL

SECCION 9. USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES (TRA).

Epígrafe 1. Definición y clasificación.

Art.4.176. Definición

Corresponde al uso de las vías destinadas a la circulación rodada, ciclable o peatonal, de modo unitario, yuxtapuesto o separativamente. Todas las vías serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos (RENFE) o de entidades urbanísticas colaboradoras.

Art.4.177. Clasificación.

Se distinguen dos categorías de viario, según su especialización funcional. Red viaria.

- 1a. Red viaria urbana e Interurbana, o viario propio tanto del suelo urbano y urbanizable como de la red de comunicación intermunicipal destinado a la circulación y estacionamiento, en algunos casos, de vehículos a motor, a la vez que al tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.
- 2a. Red ferroviaria, correspondiente a la red de infraestructura ferroviaria que atraviesa el término así como a sus instalaciones complementarias de apeaderos, almacenes, etc.

Epígrafe 2. Condiciones particulares de la Red viaria.

Art.4.178.

En los suelos urbanos y urbanizables la separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil deberá manifestarse con el cambio de color, materiales y/o aparejo de los mismos, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel. Las bandas de acceso peatonal tendrán un ancho mínimo de sesenta (60) cm.

En los suelo de nuevo desarrollo y calificación, tanto urbanos como urbanizables, colindantes con los Distribuidores Regionales contemplados en el PRET además de las afecciones derivadas de la regulación y tratamiento de las zonas de dominio público y zonas de servidumbre de la legislación de carreteras estatal y autonómica, cualquier construcción sobre o bajo rasante deberá retranquearse un mínimo de cien (100) metros del eje del Distribuidor Regional.

En el Suelo No Urbanizable deberá tenerse en cuenta lo regulado en el art. 3.93 de las presentes Normas Urbanísticas.

Epígrafe 3. Condiciones particulares de la Red Ferroviaria:**Art.4.179. Régimen legal específico.**

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación, específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

SECCION 10. USO APARCAMIENTO (CLAVE APR.).

Epígrafe 1. Definición y clasificación.

Art.4.180. Definición.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las vías públicas, en las edificaciones, publicas o privadas, o en el espacio libre de parcela.

Art.4.181. Categorías.

Dentro del uso de aparcamiento se establecen las categorías:

- 1ª. Aparcamientos individuales o colectivos de uso privado localizados en la planta baja o sótano de la edificación con un número máximo de plazas de aparcamiento no superior a veinte (20) plazas o 500 m² de superficie útil, o en el espacio libre interior de la parcela sin construcción específica para este uso.
- 2ª. Aparcamientos colectivos y/o de uso público localizados en edificios no exclusivos sin limitación de número de plazas o de superficie.
- 3ª. Aparcamientos colectivos y/o de uso público localizados en edificios exclusivos sin limitación de número de plazas o de superficie.
- 4ª. Aparcamientos privados o colectivos en superficie sobre parcelas privadas o espacios públicos sin cerrar ni cubrir por ninguno de sus lados.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares.

Art.4.182. Señalización.

En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamientos colectivos (privados o públicos) la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m². por plaza.

Art.4.183. Protección contra incendios.

Los locales destinados a estacionamiento de vehículos deberán cumplir lo establecido en la vigente norma básica NBE-CPI. Condiciones de Protección contra Incendios y en especial a lo establecido para ventilación, materiales e instalaciones dentro de dicha normativa.

Art.4.184. Aparcamientos en superficie.

En aparcamientos sobre el espacio libre privado de parcela la separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, quedando claramente definidos sus perímetros y sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel.

En estacionamientos con mas de diez plazas deberá realizarse una reserva de plazas para grandes vehículos de al menos el 20% del total y, en todos los caos, una reserva de plazas de minusválido cada 50 plazas o fracción.

Las dimensiones mínimas de los aparcamientos en superficie serán:

- Plaza estándar: 450 cm. de largo y 220 cm. de ancho.
- Plaza gran vehículo: 50 cm. de largo y 250 de ancho.
- Plaza minusválido: 500 cm. de largo y 360 cm. de ancho.
- Carriles trafico rodado: En línea 280 cm. y en batería 450 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150, y 100 centímetros respectivamente.
- Bandas peatonales: ancho mínimo de 60 cm.

En el Suelo Urbano o Urbanizable en playas de aparcamiento de capacidad superior a las 50 plazas deberá arbolarse interiormente diferenciando obligatoriamente las sendas de peatonales y las vías rodadas.

Art.4.185. Dimensión y características de los garajes.

El uso de aparcamiento en edificaciones, sean de titularidad privada o público, se ajustará en dimensiones y características a lo previsto en el art. 4.90 y siguientes de las presentes Normas.

Art.4.186. Dimensionado y accesos a las áreas de aparcamiento.

En el dimensionado de viales y accesos a aparcamientos, deberá cumplirse :

- Si se trata de aparcamiento en edificaciones, lo previsto en el art.4.90 y siguientes de las presentes normas urbanísticas.
- Si se trata de aparcamiento en superficie y en el espacio público, lo previsto en el anexo 3.Normas de Urbanización del volumen II.Anexo Normativos de este Plan General.

Art.4.187. Edificación bajo los espacios libres de edificación.

En obras de nueva planta si el aparcamiento se dispone bajo los espacios libres de edificación, tanto de titularidad pública como privada, deberán garantizar una cubierta vegetal de al menos un metro de altura de tierra para plantaciones o pavimentación y se ajardine, cuando no se disponga bajo espacio vial rodado, en al menos un cincuenta (50) por ciento de su superficie.