

ALGETE

LICENCIAS

Por parte de "Grupo Alimentario Argal, Sociedad Limitada", se ha solicitado licencia para almacén frigorífico de productos cárnicos acabados curados, cocidos y envasados en la finca número 7 de la calle Pelaya, polígono industrial "Río de Janeiro", de esta municipalidad.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de diez días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

Algete, a 17 de julio de 2000.—El alcalde-presidente (firmado).
(02/14.586/00)

EL ÁLAMO

LICENCIAS

Por don Mariano Cogolludo Barroso se ha solicitado licencia para instalación, apertura y funcionamiento de una fábrica de terrazo en el camino de Madrid, sin número.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de diez días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961, mediante escrito a presentar en la Secretaría del Ayuntamiento.

El Álamo, a 8 de agosto de 2000.—El alcalde, Emeterio Pérez Gaitán.

(02/15.746/00)

LEGANÉS

URBANISMO

Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 18 de mayo de 2000, se acordó aprobar definitivamente, con las condiciones que se derivan de las observaciones recogidas en el apartado III.2.º de la parte dispositiva del acuerdo, la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, en los ámbitos del suelo clasificado como urbanizable y no urbanizable.

Asimismo, en la citada sesión del Consejo de Gobierno se aprobaron definitivamente las Modificaciones Puntuales propuestas por el Ayuntamiento de Leganés.

Publicado dicho acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 127, de 30 de mayo de 2000, y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 182, de 2 de agosto de 2000, las determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento y los planos de ordenación, por la presente se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del citado Plan General de Ordenación de Urbana.

Estas normas entrarán en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Lo que se hace público para general conocimiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

Disposiciones generales

Capítulo I

Naturaleza y efectos del Plan General

Artículo 1. *Naturaleza*.—El Plan General Municipal de Ordenación de Leganés ha sido redactado en desarrollo de la legislación vigente sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, estatal y autonómica, y constituye el instrumento de ordenación integral

del territorio municipal. Define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo en las categorías básicas de urbano, urbanizable y no urbanizable; establece el programa para su desarrollo, y, en general, fija las condiciones que servirán para regular el desarrollo ordenado del término municipal y determinar el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo.

Art. 2. *Ámbito territorial*.—El ámbito territorial del Plan General se extiende a la totalidad del término municipal de Leganés, provincia de Madrid.

Art. 3. *Efectos*.—1. La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

2. El presente Plan deroga y sustituye al Plan General de Ordenación Urbana y sus modificaciones, manteniéndose vigentes los Planes Directores, Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle vigentes en el momento de su entrada en vigor, así como las modificaciones de los mismos definitivamente aprobadas.

Capítulo II

Vigencia y revisión del Plan General

Art. 4. *Vigencia*.—El Plan General tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación íntegra de su normativa.

Art. 5. *Revisión*.—1. Se entiende por revisión del Plan General toda alteración de su contenido que lleve aparejada la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y suponga, por consiguiente, la introducción de cambios sustanciales en las previsiones relativas a los sistemas generales o la clasificación del suelo.

2. La revisión del Plan se producirá cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Que hayan transcurrido ocho años desde su aprobación definitiva.
- Cuando hayan sido aprobados Planes Parciales que comprendan el 75 por 100 del Suelo Urbanizable Programado.
- Cuando la modificación de las circunstancias sobre las que se han basado las determinaciones del Plan General lo haga necesario o conveniente.
- El transcurso de los plazos previstos para la redacción de los Planes Parciales sin que se haya producido la aprobación de los mismos se considerará causa suficiente para proceder a la revisión del Plan para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria de la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.

3. Asimismo se revisará el Plan General cuando lo exija la aprobación de un instrumento de planeamiento que así lo requiera y cuando la aparición de circunstancias no previstas en el momento de la aprobación del Plan hagan conveniente el replanteamiento de sus líneas estructurales.

Art. 6. *Revisión del Programa*.—1. Independientemente de las previsiones contenidas en el artículo 5 sobre la revisión del Plan General, deberá procederse cada cuatro años a la revisión de su Programa de Actuación.

2. La revisión del Programa de Actuación podrá llevar aparejada la reconsideración de las dimensiones del suelo urbanizable programado, modificando la clasificación de aquellos sectores en los que no se hayan cumplido los plazos previstos en desarrollo del Plan para su urbanización y sustituyéndolos, en su caso, por otros correspondientes al suelo no programado que ofrezcan mejores perspectivas o se ajusten mejor a las necesidades del desarrollo municipal en aquel momento.

Art. 7. *Modificaciones*.—1. Se considera modificación del Plan General la alteración, adición o supresión de determinaciones del mismo que no constituya revisión por no llevar aparejada la adopción de nuevos criterios, en relación con la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación de suelo, aunque suponga la alteración puntual de la clasificación o calificación urbanística del suelo o imponga la procedencia de revisar el Programa de Actuación.

2. No tendrán la consideración de modificación ni revisión las siguientes alteraciones del Plan:

- a) Las que se introduzcan en la delimitación de unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies dedicadas a Sistemas Generales o espacios libres de cualquier clase.
- b) La aprobación o modificación de ordenanzas municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados del Plan General.
- c) Las que se introduzcan en el catálogo de protecciones como resultado de la elaboración de Planes Especiales.

3. Las modificaciones deberán ser razonadas y se presentarán con el grado de detalle correspondiente al elemento del Plan General que pretendan alterar.

Capítulo III

Documentación e interpretación del Plan

Art. 8. *Documentación*.—1. El Plan General se halla compuesto de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa y estudios complementarios.
- b) Planos de información y ordenación.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

2. Se tramita de forma paralela al Plan General el Catálogo de Edificios Protegidos.

Art. 9. *Interpretación*.—Sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Comunidad de Madrid y a los Tribunales de Justicia, la interpretación auténtica de este Plan corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de Leganés y se realizará aplicando los siguientes criterios:

- a) La documentación del Plan General constituye un todo que deberá interpretarse homogéneamente, buscando la coherencia entre sus diversos elementos.
- b) En caso de discrepancia entre el contenido de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación prevalecerá lo dispuesto en las Normas, salvo que del contexto se desprenda claramente la existencia de errores en las mismas o existan en la memoria elementos que coincidan plenamente con las previsiones señaladas en los Planos.
- c) La memoria justificativa encierra los criterios que han presidido la redacción del mismo y deberá orientar, por lo tanto, la interpretación de sus disposiciones, revistiendo, por tanto, fuerza vinculante a estos efectos, aunque no pueda asignarse directamente valor normativo.
- d) Las discrepancias entre planos de escalas diversas se resolverán a favor de aquellos que contengan mayor detalle.
- e) Con carácter general, se preferirán aquellas interpretaciones que, por llevar aparejada la consecución de mayores equipamientos o espacios libres públicos, menores densidades edificatorias o mejor conservación del medio ambiente y del patrimonio edificado resulten más favorables para la colectividad.

Art. 10. *Determinaciones del planeamiento general*.—Son las establecidas en el Reglamento de Planeamiento:

1. De carácter general:

- a) Clasificación del suelo en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y asignación de superficies.
- b) Estructura general y orgánica del territorio: elementos determinantes del desarrollo urbano, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, de espacios libres y de equipamiento comunitario.
- c) Programación en dos etapas de cuatro años, estableciendo, en su caso, los casos para la aprobación del planeamiento parcial.
- d) Medidas para la protección del medio ambiente.
- e) Circunstancias de procedencia, en su momento, de la revisión del Plan General.

2. Incorporación del planeamiento subsistente.

3. Régimen jurídico aplicable al planeamiento y edificación anterior.

4. La delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios.

5. La fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable programado y urbano.

6. Los usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de las operaciones de reforma interior a desarrollar mediante planeamiento especial.

7. Objetivos, directrices y estrategia de desarrollo de todo el suelo del ámbito.

8. Definición de los Sistemas Generales determinantes de la estructura general.

9. El establecimiento del carácter público o privado de las dotaciones.

10. Previsiones de actuaciones públicas y privadas en orden a la realización de obras correspondientes a la estructura general del territorio y a la total urbanización de dicho suelo.

11. Criterios y presupuestos de hecho para delimitar, en su caso, zonas y conjuntos para someterlos a la especial legislación protectora por razón de la materia, elaborando normas de protección complementaria a la legislación y prohibiendo determinadas actividades.

12. Señalamiento del límite temporal del conjunto de las previsiones del Plan General y circunstancias para su revisión anticipada.

Art. 11. *Determinaciones propias del planeamiento de desarrollo*.—Son las establecidas en el Reglamento de Planeamiento:

— Programas de Actuación Urbanística:

- Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito.
- Trazado de las redes fundamentales de infraestructuras y servicios.
- División del territorio para el desarrollo en etapas.

— Planes Parciales:

- Asignación y ponderación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión.
- Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes.
- Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, señalando alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
- Características y trazado de las galerías de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de los servicios previstos.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan General.

— Planes Especiales de Reforma Interior:

- Determinaciones adecuadas a los objetivos establecidos en el Plan General, delimitando las unidades de ejecución, la fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Art. 12. Las determinaciones del planeamiento general y desarrollo se encuentran recogidas en los siguientes documentos:

— “Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento”, delimitación de ámbitos y parámetros recogidos en: Fichas de Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano.

Fichas de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Fichas de Suelo Urbanizable (programado y no programado).

Fichas de Suelo Urbanizable en Desarrollo.

Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbano.

Cuadros de Áreas de Reparto. Unidades de Ejecución.
Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbanizable en Desarrollo.

Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbanizable Programado.

Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbanizable No Programado.

— “Normativa”:

Libro Primero: Normas Urbanísticas.

Libro Segundo: Normas de Usos.

Libro Tercero: Normas de Edificación.

Libro Cuarto: Normas de Protección Ambiental.

Libro Quinto: Normas de Urbanización.

— “Planos”:

Planos de Estructura Orgánica y Clasificación del Suelo. Escala 1:10.000.

Planos de Ordenación y Gestión del Suelo.

Serie de planos. Escala 1:1.000.

Art. 13. *Catálogo de Edificios Protegidos*.—De forma paralela al Plan General, y sin formar parte de él, se tramita el documento de Catálogo de Edificios Protegidos.

Capítulo IV

Derechos y deberes de los propietarios

Art. 14. *Derechos*.—1. Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones previstas en la normativa urbanística vigente de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.

2. Las obligaciones y limitaciones impuestas por este Plan no dará lugar a indemnización, por constituir la determinación del contenido normal de la propiedad, todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios al reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el planeamiento, en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística.

3. La materialización y disfrute de los derechos de los propietarios no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos que se señalan en el artículo siguiente.

Art. 15. *Deberes de los propietarios*.—Corresponde a los propietarios el cumplimiento de los deberes previstos en la normativa urbanística vigente y, en particular:

1. Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan General. Se entiende que se ha dado cumplimiento a dicha obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación inicial, siempre que la Administración no condicione o haga algún requerimiento a los particulares en el acuerdo de aprobación inicial.

2. Elaboración y presentación de los proyectos de reparcelación o compensación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que este deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de los correspondientes proyectos.

3. Realización efectiva de las cesiones de terrenos y aprovechamientos en favor del municipio previstas por la Ley, según resulten de las previsiones del planeamiento o de los acuerdos o convenios suscritos entre los propietarios y el Ayuntamiento.

4. Ejecución o costeamiento de las obras de urbanización que según la legislación y el planeamiento les resulte imputables, sufragando, como mínimo, los gastos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Solicitud de licencia urbanística de acuerdo con el uso, destino y condiciones urbanísticas previstos por las ordenanzas municipales y dentro de los plazos establecidos en las mismas.

6. Edificación en los plazos y condiciones previstos en las licencias urbanísticas.

7. Utilización de los predios con arreglo al planeamiento y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.

Art. 16. *Adquisición y extinción de derechos*.—La adquisición y reducción o extinción de derechos se producirá con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo.

Capítulo V

Edificios e instalaciones existentes

Art. 17. *Calificación de fuera de ordenación*.—1. Se consideran disconformes con las determinaciones del Plan General a efectos de la aplicación de la calificación como “fuera de ordenación” los edificios e instalaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que ocupen total o parcialmente suelos destinados a viarios, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación.
- Que tengan un exceso de altura de la edificación o de edificabilidad sobre los parámetros establecidos en el Plan General.
- Que se encuentren situados en suelo urbanizable programado o en áreas de suelo sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General o de los Programas de Actuación se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
- Hayan sido expresamente designados como fuera de ordenación en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.
- Alberguen, constituyan o se hallen destinados a usos incompatibles con los previstos en el planeamiento o que vulneren las normas de seguridad o calidad ambiental establecidas por el municipio. La situación de fuera de ordenación por incumplimiento de las normas ambientales podrá superarse mediante la adopción de las medidas correctoras que resulten adecuadas para garantizar el cumplimiento de dichas normas.
- Cualquier otra circunstancia que haga que los edificios o instalaciones estén disconformes con el presente Plan General.

2. La calificación de fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos.

Art. 18. *Efectos de la calificación de fuera de ordenación*.—1. La calificación de fuera de ordenación llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación y, en general, de cualesquiera obras, con excepción de las siguientes:

- Pequeñas obras de reparcelación y mantenimiento exigidas por la higiene, la seguridad, el ornato o la conservación del inmueble.
Se entiende por pequeñas obras de reparación y mantenimiento: la sustitución parcial de forjados por una sola vez, cuando no sobrepasen del 10 por 100 de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta; asimismo, por una sola vez, siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta; evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.
- Obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación.
- En casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca antes del plazo de quince años, contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

2. No será indemnizable la aplicación del régimen de fuera de ordenación.

Capítulo VI

Régimen General del Suelo

Art. 19. *Clasificación del Suelo*.—1. En virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo

y Valoraciones, el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés mantiene la clasificación de suelo establecida en su aprobación inicial. De esta forma, los terrenos incluidos en el municipio de Leganés han sido clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Dicha clasificación determinará el régimen aplicable para el ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios en los términos previstos en la citada Ley.

Art. 20. *Suelo Urbano*.—1. Constituyen Suelo Urbano los terrenos incluidos en el ámbito que se delimita en los Planos de Clasificación, Ordenación y Gestión del Suelo, por entender que reúnen los requisitos exigidos en la Ley del Suelo.

2. Los propietarios de Suelo Urbano podrán ejercer su derecho a edificar, previa la obtención de la correspondiente licencia urbanística, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan y siempre que hayan dado cumplimiento a los deberes que les corresponden con arreglo a la Ley y a este Plan General.

3. La utilización del Suelo Urbano se regirá por las normas particulares previstas en el título VI de estas Normas Urbanísticas y demás determinaciones que resulten aplicables con arreglo a este Plan y, en su caso, el planeamiento que lo desarrolle.

Art. 21. *Suelo Urbanizable*.—1. Constituye Suelo Urbanizable el que este Plan ha designado y señalado como tal en los Planos de Clasificación de Suelo. Esta clase de suelo se divide en Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbanizable No Programado, en función de su inclusión o no en el Programa de Actuación.

2. En el Suelo Urbanizable Programado no podrá edificarse hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Parciales y se completen las operaciones de gestión y ejecución del planeamiento previstas por la Ley y este Plan General.

3. En Suelo Urbanizable No Programado no podrá realizarse actuación urbanística alguna hasta tanto no se hayan aprobado y ejecutado los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los consiguientes Planes Parciales.

4. La utilización del Suelo Urbanizable se regirá por lo previsto en las Normas Particulares incluidas en el título VII de estas Normas Urbanísticas y demás determinaciones que resulten aplicables con arreglo a este Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

5. Por la específica situación de desarrollo y tramitación de determinados ámbitos se incluye la categoría de Suelo Urbanizable en Desarrollo.

Art. 22. *Suelo No Urbanizable*.—1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos señalados en los Planos de Clasificación de Suelo, por considerarse que deben ser objeto de protección en razón de los valores naturales, culturales o productivos que encierran o por no resultar adecuados para un desarrollo urbano racional.

2. Dentro del Suelo No Urbanizable se distinguen dos categorías:

- a) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.
- b) Suelo No Urbanizable Común.

3. La utilización del Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en las Normas Particulares incluidas en el título VIII de estas Normas Urbanísticas y demás determinaciones que resulten aplicables con arreglo a este Plan.

TÍTULO II

Normas de desarrollo del Plan General

Capítulo I

Generalidades

Art. 23. *Competencias*.—El desarrollo del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de Leganés, con la colaboración de los particulares y de otras Administraciones, entidades urbanísticas especiales del derecho público, incluso de naturaleza consorcial, en los términos previstos por la legislación vigente y el planeamiento.

Art. 24. *Plazos y prioridades*.—1. La elaboración de los instrumentos de desarrollo del presente Plan se ajustará al orden de prioridades y a los plazos en el mismo establecidos.

2. El incumplimiento de los plazos previstos para el desarrollo del Plan determinará la no adquisición del derecho a urbanizar ni de los demás derechos urbanísticos, de acuerdo con lo previsto

en la legislación urbanística, y podrá llevar aparejada la alteración de la programación de suelos prevista, así como dar origen a la modificación de las delimitaciones de las unidades de actuación, sustitución de sistemas de actuación y demás medidas previstas por la legislación urbanística para estos supuestos.

Capítulo II

Instrumentos de desarrollo

SECCIÓN PRIMERA

Concepto y enumeración

Art. 25. *Concepto*.—Se consideran instrumentos de desarrollo del Plan General los destinados a completar o detallar la ordenación y las determinaciones contenidas en el mismo para zonas o aspectos determinados.

Art. 26. *Enumeración*.—Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan General los siguientes:

- a) En suelo urbanizable: Programas de Actuación Urbanística (en no programado) y Planes Parciales (en programado).
- b) En cualquier clase de suelo: Planes Especiales.
- c) Otros instrumentos: Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

SECCIÓN SEGUNDA

Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales

Art. 27. *Objeto*.—1. Los Programas de Actuación Urbanística tienen por objeto la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, tratándolos con idéntico nivel de detalle que el utilizado por el Plan General para los suelos programados, con el fin de permitir su posterior tratamiento mediante Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar, mediante una ordenación detallada y completa, las propuestas contenidas en este Plan General con respecto al suelo urbanizable programado, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Art. 28. *Ámbito*.—1. Los Programas de Actuación Urbanística tendrán que referirse a unidades urbanísticas integradas capaces de resolver en sí mismas la dotación de servicios y equipamientos necesarios para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población y actividades que en ellas se ubiquen, siendo sus ámbitos los que aparecen representados en los planos de las fichas correspondientes.

2. Los Planes Parciales se referirán necesariamente a sectores completos, abarcando uno o más de los que se enumeran en las Normas Particulares contenidas en el título VII de estas Normas Urbanísticas o se establezcan mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

Art. 29. *Plazos*.—1. La elaboración y aprobación de los Planes Parciales se llevará a cabo necesariamente con arreglo al establecimiento de la programación de cuatrienios del presente Plan General.

2. En defecto de previsiones expresas, se estará a las exigencias establecidas en la legislación urbanística.

Art. 30. *Contenido*.—1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones establecidas por la legislación. Previa a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística deberá incorporarse un informe de viabilidad de la actuación, emitido por las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de que él dependan.

2. El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones que en cada caso se establezcan en este Plan General y se referirán, como mínimo, a los extremos incluidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

3. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular deberán ajustarse también a los requisitos establecidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Art. 31. *Documentación*.—La documentación de los Planes Parciales deberá incluir, como mínimo, los documentos exigidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. Los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1:2.000 e incluirán necesariamente como soporte la cartografía oficial del Ayuntamiento de Leganés.

Los Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales deberán incorporar en su documentación el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II.

SECCIÓN TERCERA

Planes Especiales

Art. 32. *Objeto*.—1. En desarrollo directo de este Plan General, independientemente de los Planes Parciales que puedan ser necesarios sobre el suelo urbanizable, podrán redactarse Planes Parciales sobre cualquier clase de suelo según la finalidad que les corresponda. La redacción de tales Planes será obligatoria cuando así lo exija el presente Plan. Los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de las determinaciones del Plan General en las áreas en que expresamente se prevea elaboración de tal clase de planes.
 - b) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y de sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de planeamiento general.
 - c) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
 - d) Reforma interior en suelo urbano.
 - e) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del medio urbano, rural y natural y del suelo para su conservación y mejora en determinados lugares.
 - f) Saneamiento de poblaciones.
 - g) Cualesquiera otra finalidad análoga.
2. Los Planes Especiales expresamente previstos en este Plan son los enumerados en las determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento.

Art. 33. *Contenido*.—1. El contenido de los Planes Especiales deberá ajustarse a lo dispuesto en este Plan General y en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. La cartografía deberá presentarse en el soporte oficial del Ayuntamiento.

2. Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente Catálogo, que se tramitará simultáneamente con el Plan de que se trate.

Art. 34. *Plazos y prioridades*.—1. La elaboración y aprobación de los Planes Especiales delimitados en este Plan se llevará a cabo dentro de los plazos previstos en el mismo.

2. Cuando se trate de planes de iniciativa particular se entenderá que se ha dado cumplimiento al requisito exigido en el párrafo anterior cuando la aprobación inicial se produzca dentro del plazo previsto.

3. En el supuesto de planes especiales de iniciativa municipal los plazos se entenderán referidos a la aprobación definitiva, siempre que la misma corresponda al Ayuntamiento, y a la aprobación provisional cuando la definitiva corresponda a otra Administración.

Art. 35. *Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento*.—La formulación de Planes de Reforma Interior o de Saneamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. Para garantizar el adecuado detalle en la información y normativa que contengan deberán incluir los siguientes documentos:

1. Plano de situación en relación con la ciudad.
2. Plano parcelario que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del Plan. Escala mínima 1:500.
3. Plano de Ordenación vigente extraído del presente Plan.
4. Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación, vegetación, usos existentes y, en su caso, edificios de interés histórico-artístico. Escala mínima 1:1.000.
5. Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1:500.
6. Cuando puedan afectar a elementos naturales o construidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima de 1:1.000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.

7. En los casos a los que se refiere el párrafo anterior, los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.

8. Determinación de plazos y prioridades para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

Art. 36. *Planes Especiales de Protección*.—Cuando se trate de Planes Especiales destinados a la conservación o mejora de elementos naturales o construidos deberán contener cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguardia de los bienes a conservar o mejorar, incluyendo, tanto normas referentes al estado final que se pretende alcanzar como a las medidas de protección que deben adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajos dentro del Plan.

Art. 37. *Limitaciones de los Planes Especiales*.—Los Planes Especiales, sea cual sea su naturaleza, no podrán, en ningún caso:

- a) Cambiar o reducir la clasificación o calificación de suelo destinado a servicios y dotaciones comunitarias previstos en el presente Plan.
- b) Establecer ordenanzas que aumenten la edificabilidad, altura máxima, densidad o volumen edificable previsto en este Plan.
- c) Reducir las superficies destinadas a viales y espacios libres, de uso público o privado, o reducir los retranqueos previstos en el presente Plan.
- d) En ningún caso podrán introducir cambios en la clasificación de suelo contenida en el Plan General.
- e) La redacción de Planes Especiales deberá sujetarse, además, en su caso, a la normativa específica que sobre dicho tema contenga el Plan General, en relación con las distintas zonas en que se divide el territorio municipal.

SECCIÓN CUARTA

Estudios de Detalle

Art. 38. *Objeto*.—1. En desarrollo del contenido de este Plan General, así como de los Planes Parciales o Especiales redactados a su amparo, y, en particular, en las zonas de suelo urbano para las que así se prevea, se redactarán, cuando resulte conveniente o necesario, Estudios de Detalle limitados a las siguientes finalidades:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano, en las condiciones que, en su caso, fije del presente Plan General o su planeamiento de desarrollo.
- b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan General o en Planes Especiales para el suelo urbano o en los Planes Parciales para el suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios y condiciones que, en su caso, se establezcan.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones y limitaciones que para el suelo urbano se establezcan en el Plan General o los Planes Especiales y para el suelo urbanizable en los Planes Parciales.
- d) Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle, con aquellas vías interiores de uso y dominio privado y tráfico no continuo que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2. En la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Art. 39. *Contenido*.—El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la Ley o por este Plan General. La Memoria de cada Estudio de Detalle deberá contener la relación actualizada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados.

Art. 40. *Documentación*.—1. Incluirán necesariamente como soporte la cartografía oficial del Ayuntamiento de Leganés. Entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:

- a) Plano de situación en el término municipal. Escala mínima 1:2.000.

- b) Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes. Escala mínima 1:500.
 - c) Plano de ordenación vigente recogido del Plan General.
 - d) Planos actualizados de estado de los terrenos, de edificación, de vegetación y de usos existentes. Escala 1:500.
 - e) Planos debidamente acotados que reflejen en detalle la ordenación propuesta, señalando, como mínimo, las alineaciones y rasantes correspondientes a la edificación y el viario. Escala mínima 1:500.
 - f) Cuando se modifique la disposición de volúmenes deberá adjuntarse, asimismo, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de las limitaciones impuestas por este Plan y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.
2. Estudio de aprovechamientos y de su distribución, poniendo de manifiesto las diferencias existentes entre los aprovechamientos reales y los patrimonializables y la situación al respecto de las parcelas incluidas dentro de su delimitación.

Art. 41. *Plazos y prioridades.*—Los Estudios de Detalle previstos en este Plan se elaborarán y aprobarán dentro de los plazos señalados en el planeamiento de desarrollo.

Art. 42. *Limitaciones de los Estudios de Detalle.*—Las determinaciones de los Estudios de Detalle no podrán, en ningún caso:

- a) Modificar la calificación del suelo.
- b) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan General o planes que lo desarrollen.
- c) Establecer nuevas ordenanzas.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos de uso, tanto público como privado, o reducir los retranqueos previstos en este Plan.
- e) Aumentar el volumen edificable como resultado de la aplicación de las ordenanzas a la ordenación actualizada o ajustada en relación con la ordenación contenida en el Plan General.
- f) Aumentar las alturas, volúmenes y densidades máximos de edificación o las intensidades de uso previstas para el suelo en este Plan.
- g) Alterar las normas de uso asignadas al del Estudio de Detalle en el presente Plan General.

Art. 43. *Redacción de los Estudios de Detalle.*—Corresponde redactar los Estudios de Detalle al Ayuntamiento, los órganos urbanísticos actuantes o los particulares.

SECCIÓN QUINTA

Proyectos de Urbanización

Art. 44. *Objeto.*—1. Para llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General en suelo urbano y las de los Planes Parciales en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización, siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se pretenda ejecutar.

2. Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que, en ningún caso, quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación.

Art. 45. *Ámbito.*—1. Los Proyectos de Urbanización se referirán, como mínimo, a los ámbitos completos que al efecto se señalan en este Plan o en el planeamiento de desarrollo del mismo, o que posteriormente se delimiten con arreglo a los criterios establecidos en los mismos y en el Reglamento de Gestión.

2. Cada Proyecto de Urbanización podrá abarcar varias unidades de ejecución completas y se recomienda que se extienda a la totalidad del Plan Parcial o Plan Especial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de ejecución, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas en la totalidad de dicho Plan o en las áreas contiguas del suelo urbano, cuando se trate de unidades de ejecución, puedan tener en el trazado,

dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios que determina el Proyecto.

Art. 46. *Contenido.*—El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse, en todo caso, a lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanización de este Plan General.

Art. 47. *Documentación.*—Incluirán necesariamente como soporte la cartografía oficial del Ayuntamiento de Leganés.

1. Para la tramitación de los Proyectos de Urbanización será necesario presentar, como mínimo, la documentación exigida por el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con capítulos específicos dedicados a los siguientes aspectos:

- a) Memoria resumen.
 - b) Explanación y pavimentación viaria.
 - c) Distribución de agua y red de riego.
 - d) Saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - e) Distribución de energía eléctrica.
 - f) Instalaciones y distribución de gas.
 - g) Redes de telecomunicaciones y teléfono.
 - h) Alumbrado público.
 - i) Jardinería y mobiliario urbano.
 - j) Programa de realización de los trabajos.
 - k) Estudio económico financiero, incluyendo cuadro de precios, presupuesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos.
- l) Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.

2. La memoria resumen recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización. Estudiará y resolverá el enlace con los sistemas generales o secundarios del municipio, garantizando su viabilidad mediante compromisos o informes de los responsables de las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento en el caso de los que de él dependan. En concreto, se deberá incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable.

Art. 48. *Plazos y prioridades.*—Los proyectos de urbanización se elaborarán y aprobarán en los plazos que permitan dar cumplimiento a las obligaciones previstas por la Ley dentro de los términos fijados en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Capítulo III

Otros instrumentos: parcelaciones

Art. 49. *Normativa aplicable.*—1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

2. La realización de parcelaciones dentro del de este Plan General se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, además de por las normas que se establecen en este Plan.

3. Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por este Plan General y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.

4. En Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

5. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en este Plan General o en el Planeamiento que lo desarrolle, y con carácter general a las exigencias de la legislación urbanística.

Capítulo IV

Tramitación

Art. 50. *Tramitación de los instrumentos de planeamiento.*—En la tramitación de los instrumentos de planeamiento, se seguirá el procedimiento establecido en la legislación urbanística y en las correspondientes ordenanzas municipales.

TÍTULO III

Gestión del Plan General

Capítulo I

Instrumentos de gestión

Art. 51. *Determinación del sistema de actuación.*—1. Para la ejecución del Plan General y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas unidades de ejecución, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la legislación urbanística.

2. La determinación del sistema, cuando no venga fijada por el planeamiento, se realizará en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución o, en su defecto, con arreglo al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Art. 52. *Sistema de compensación.*—1. En ausencia de previsión expresa del planeamiento, podrá determinarse la actuación mediante el sistema de compensación en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución, siempre que así lo decida, por lo menos, el 60 por 100 de los propietarios comprendidos en la misma.

2. La aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las Bases de Actuación de la misma, así como el régimen de adhesiones a la Junta, su funcionamiento y sus relaciones con la Administración se registrarán por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

Art. 53. *Sistema de cooperación.*—1. La actuación mediante el sistema de cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, siempre que no pueda demostrarse que la distribución de beneficios y cargas resulta suficientemente equitativa. Cuando sea necesario proceder a la reparcelación no podrán concederse licencias de edificación hasta tanto no sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. La aplicación del sistema de cooperación se realizará de acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

Art. 54. *Sistema de expropiación.*—1. La ejecución por el sistema de expropiación se aplicará a unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. La aplicación del sistema de expropiación se regirá por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

Art. 55. *Sistema de ejecución forzosa.*—1. La ejecución forzosa corresponde a la Administración en sustitución de los propietarios, para lo cual llevará a cabo la urbanización y procederá a la distribución de beneficios y cargas correspondientes.

2. El sistema de ejecución forzosa puede aplicarse directamente o con carácter subsidiario de los demás sistemas en caso de incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en cuanto a la delimitación de unidades de ejecución o de los deberes inherentes a los sistemas de cooperación o compensación o resultantes de un convenio urbanístico.

3. Los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución tendrán derecho a adherirse a la ejecución y forman obligatoriamente parte de la comunidad de reparto de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Art. 56. *Convenios urbanísticos.*—1. El Ayuntamiento podrá suscribir convenios con personas, públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarios de terrenos para su colaboración en la gestión y ejecución del planeamiento y, en general, en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. El contenido y tramitación de los convenios urbanísticos se ajustará a lo previsto por la legislación vigente.

Art. 57. *Reparcelaciones.*—1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.

3. Para las acciones de reparcelación será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo.

4. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, de acuerdo con la Ley del Suelo, quedarán suspendidas sin necesidad de declaración expresa previa las concesiones de licencias de parcelación y edificación en el de la unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.

Art. 58. *Unidades de Ejecución.*—1. Constituyen Unidades de Ejecución las áreas delimitadas con arreglo a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística, a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previstas por la Ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.

2. La ejecución del Plan General y el planeamiento que lo desarrolle se realizará necesariamente mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

3. La delimitación de unidades de ejecución no previstas en este Plan General ni los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística, y en particular el artículo 81 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Art. 59. *Actuaciones asistemáticas.*—1. Se consideran asistemáticas las actuaciones de urbanización o edificación en suelo urbano que se desarrollen fuera de unidades de ejecución.

2. Los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en cada parcela y el susceptible de apropiación, que, en su caso, resulten necesarios, así como el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en el artículo 82 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo.

Art. 60. *Transferencias de aprovechamientos.*—1. Los aprovechamientos urbanísticos podrán transferirse únicamente entre propietarios de suelo o entre éstos y el Ayuntamiento.

2. La transferencia de aprovechamiento urbanístico entre propietarios de suelo podrá realizarse únicamente con ocasión de la ejecución de actuaciones asistemáticas.

3. Excepcionalmente, los propietarios de suelo cuyo aprovechamiento real resulte inferior al patrimonializable podrán adquirir con anterioridad a la ejecución de actuaciones asistemáticas los aprovechamientos necesarios para materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el planeamiento a su terreno.

4. Las transferencias de aprovechamiento previstas en el apartado anterior precisarán, en todo caso, autorización municipal. A estos efectos, los propietarios interesados presentarán en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

- a) Instancia justificando la necesidad de la transferencia.
- b) Identificación de los terrenos deficitarios a los que se pretenda transferir el aprovechamiento y acreditación de la titularidad de los mismos.
- c) Identificación de los terrenos excedentarios cuyo aprovechamiento se pretenda adquirir, con indicación del titular de los mismos y cuantificación de los aprovechamientos a transferir. La cuantificación de los aprovechamientos se realizará teniendo en cuenta los usos aplicables en las parcelas de procedencia y destino y realizando la oportuna homogeneización.
- d) Compromiso de enajenación por parte del titular de los terrenos cuyo aprovechamiento haya de transferirse.
- e) Compromiso de vinculación del aprovechamiento a los terrenos de destino designados en la solicitud.

5. Recibida la solicitud, los servicios técnicos municipales informarán sobre la procedencia de la autorización. El plazo para la resolución de las solicitudes de transferencia será de quince días.

6. Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado anterior sin haber recaído resolución expresa, los interesados podrán proceder a la formalización de la transferencia solicitada y presentarán los documentos que la acrediten ante el Ayuntamiento para su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

7. La transferencia de aprovechamientos realizada simultáneamente con ocasión de actuaciones asistemáticas se desarrollará con arreglo a lo previsto para la tramitación de la actuación de que se trate.

Capítulo II

Control de las actuaciones

Art. 61. *Actos sujetos a licencia urbanística y actuaciones comunicadas.*—1. Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales, en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades, estarán sujetas a la obtención previa de licencia urbanística las obras e instalaciones de cualquier clase, incluidos los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras de instalación de servicios públicos.
- g) Las parcelaciones, tanto urbanísticas como rústicas.
- h) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, construcción de piscinas o pozos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- i) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- j) Los usos y obras de carácter provisional a que se refieren estas Normas.
- k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo, independientemente de su titularidad.
- o) La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
- p) La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.
- q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.
- r) La construcción o modificación de vallas o cerramientos.
- s) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- t) La construcción o modificación de pasos de carruajes.
- u) La implantación de instalaciones ligeras, tales como quioscos o casetas, en la vía pública o espacios libres.
- v) La creación o modificación de depósitos de residuos de cualquier clase, incluidos la chatarra, automóviles, enseres, etcétera, no incluidos en un proyecto como parte de otra actividad principal.

2. Se regirán por la Ordenanza Municipal de Actuaciones Comunicadas otras obras y actuaciones no reguladas en el apartado anterior.

Art. 62. *Plazo de solicitud de licencia.*—1. La solicitud de licencia deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente o en este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, y las obras deberán iniciarse y completarse en los plazos que al efecto se determine en cada licencia.

2. La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos en el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causas imputables al titular de los terrenos, facultará al Ayuntamiento para acordar la expropiación o venta forzosa de los terrenos.

3. En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar la prórroga de los mismos. La solicitud deberá presentarse, como mínimo, un mes antes de la terminación del plazo, y en ella se harán constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del plazo. El Ayuntamiento resolverá en el plazo de quince días sobre la solicitud y podrá conceder un nuevo plazo, siempre que se considere acreditado que las causas del retraso escapan a la voluntad del titular de los terrenos. La prórroga que, en su caso, se acuerde no podrá ser superior a la mitad del plazo señalado inicialmente.

Art. 63. *Clasificación de las obras de edificación.*—Las obras de edificación se clasifican en los siguientes grupos:

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

Cuyo contenido y características se desarrolla en los artículos siguientes.

Art. 64. *Obras en los edificios.*—Constituyen obras en los edificios las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de sus planos de fachada y cubierta, salvo en el caso de obras de reestructuración. Sus diferentes tipos pueden tener carácter total o parcial y darse de modo individual o asociados entre sí. Se clasifican de acuerdo con la tipología que se describe a continuación:

1. Obras de restauración: consistentes en la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, mediante obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales puede incluir la reparación e incluso la sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio.

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

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

4. Obras de acondicionamiento: son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características estructurales y morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos cuando lo permita el resto de las normas generales y particulares de la zona.

5. Obras de reestructuración: afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología.

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

Art. 65. *Obras de demolición.*—Tienen por objeto el derribo de un edificio o de elementos aislados del mismo. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán obras de demolición total o parcial.

Art. 66. *Obras de nueva edificación.*—Las obras de nueva edificación comprenden las categorías siguientes:

1. Obras de reconstrucción: tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido.
2. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
3. Obras de ampliación: son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Art. 67. *Documentación.*—La solicitud de licencia de edificación en sus diversas modalidades se realizará por medio de los modelos aprobados por el Ayuntamiento y aportando la documentación exigible con arreglo a las Ordenanzas Municipales de Procedimiento.

Art. 68. *Aprovechamiento urbanístico.*—1. No se admitirá a trámite ninguna solicitud de licencia de obras de nueva edificación que no vaya acompañada de la documentación acreditativa del aprovechamiento urbanístico disponible por el titular o el compromiso de cesión correspondiente.

2. Salvo previsión expresa en contrario de este Plan o los instrumentos que lo desarrollen, se entenderá que los aprovechamientos reales fijados por el planeamiento tienen carácter obligatorio, por lo que los titulares de terrenos deberán acreditar la disponibilidad de aprovechamientos o terrenos equivalentes a la totalidad del aprovechamiento real de cada parcela.

3. En suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

4. El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentre incluido, salvo que la legislación urbanística establezca aprovechamientos distintos.

Art. 69. *Tramitación.*—1. El otorgamiento de licencias se regirá por las Ordenanzas Municipales de Procedimiento, en desarrollo de la legislación urbanística y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. Las resoluciones relativas a la denegación de licencias deberán ser motivadas.

Art. 70. *Caducidad.*—1. En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su iniciación y terminación.

2. En defecto de previsión expresa al respecto, las licencias caducarán a los seis meses de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente, se declarará caducada la licencia cuando se interrumpen las obras por un plazo superior a tres meses.

3. La declaración de caducidad se producirá de oficio o a instancia de parte mediante resolución adoptada, previa tramitación del correspondiente expediente con audiencia del interesado.

Art. 71. *Requisitos para la consideración de solar.*—En aplicación de lo previsto en la Ley del Suelo tendrán la condición de solar únicamente los terrenos situados en suelo urbano y aptos para la edificación, según este Plan, que cuenten con todas las infraestructuras y servicios que se enumeran a continuación:

1. Infraestructuras y servicios básicos:
 - a) Explanación.
 - b) Saneamiento.
 - c) Encintado de bordillos y base del firme.
 - d) Capa intermedia asfáltica del firme.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
 - g) Red de alumbrado público.
 - h) Galerías de servicios.
 - i) Obra civil de parques y jardines públicos.
 - j) Acometidas de servicios a terrenos destinados a dotación de equipamiento.

2. Infraestructuras y servicios complementarios:

- a) Base de rodadura de aceras públicas.
- b) Capa de rodadura del pavimento.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Acondicionamiento de espacios libres, tanto públicos como privados, al servicio de la parcela.

Art. 72. *Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación.*—Para el otorgamiento de licencias de edificación deberán tenerse en cuenta los requisitos que se especifican en los siguientes epígrafes:

1. En Suelo Urbano:

- a) Únicamente se podrán conceder licencias en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley y el planeamiento, así como en los casos en que, estando ultimadas las obras de urbanización correspondientes a los servicios e infraestructuras básicos enumerados en el párrafo 1 del artículo anterior, el solicitante se comprometa a completar la urbanización simultáneamente con la edificación, y a tal efecto cumpla las siguientes condiciones:
 - i) En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultáneas.
 - ii) Prestará fianza equivalente al 15 por 100 de las obras de urbanización pendientes de realizar, según evaluación que él mismo formule, que podrá ser rectificadas por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.
 - iii) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen.
 - iv) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos exigidos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.
 - v) El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación comportará la pérdida de la fianza y la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.

b) En los suelos sujetos a reparcelación o compensación no podrá otorgarse licencia de edificación hasta tanto no haya adquirido firmeza en vía administrativa el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación.

c) No se autorizará la ocupación de los edificios hasta tanto no se halle totalmente terminada la urbanización que les afecte, hallándose en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

2. En Suelo Urbanizable.

Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en el apartado anterior en relación al suelo urbano. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

- a) Que el acuerdo de reparcelación o el Proyecto de Compensación hayan ganado firmeza en vía administrativa.
- b) Que se cumplan los requisitos especificados anteriormente para la construcción en suelo urbano que no sea considerado solar.

3. En Suelo No Urbanizable.

La realización de parcelaciones y edificaciones en suelo no urbanizable se regirá por lo dispuesto en la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Art. 73. *Terminación de las obras.*—1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.

2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto

o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones del Plan General o el planeamiento de desarrollo.

3. Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación del edificio.

Art. 74. *Cambio de uso.*—Para modificar el uso de una edificación ya construida alterando el que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se exponga cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y analizando el tráfico rodado que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Art. 75. *Obras y usos provisionales.*—1. Podrá autorizarse la realización de obras o la implantación de usos con carácter provisional cuando los mismos no hubieren de dificultar la ejecución del planeamiento. Se consideran usos provisionales, entre otros, los siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) En casos excepcionales, la apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Instalación de feriales, espectáculos o actos al aire libre sujetos a la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. Las autorizaciones para actuaciones provisionales se concederán en precario, pudiendo ser revocadas en cualquier momento sin derecho a indemnización por parte del Ayuntamiento.

3. Los solicitantes de las autorizaciones para actuaciones provisionales deberán comprometerse a desmontarlas y retirarlas a su costa cuando sean requeridos para ello por los servicios municipales. A estos efectos, el otorgamiento de la licencia podrá condicionarse al depósito de fianza suficiente para garantizar el cumplimiento de dicha obligación.

TÍTULO IV

Normas de protección del patrimonio edificado

Capítulo I

Deber de conservación

Art. 76. *Alcance del deber de conservación.*—1. A efectos de la aplicación de la Ley del Suelo se entenderá que la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, etcétera, así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento.

2. Se considera incluida también en el deber normal de conservación la realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, etcétera, de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, así como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor de las obras no sobrepase el 50 por 100 del valor del inmueble estimado, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 80 de estas Normas.

Art. 77. *Conservación de las urbanizaciones.*—De acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística, es obligatoria la constitución de entidades de conservación, siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación, en virtud de las determinaciones del Plan General o bases del Programa de Actuación Urbanística.

A efectos de exigir el cumplimiento del deber de conservación en urbanizaciones particulares, urbanizaciones no recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento y en aquellas cuya conservación

corresponda legal o contractualmente a los propietarios, se aplicarán las siguientes normas:

1. El conjunto de los propietarios correrá a cargo de la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado, jardinería, mobiliario exterior y demás elementos que configuren la urbanización.

2. Cada propietario individual o comunidad de propietarios responderá de las acometidas de agua, gas, electricidad, teléfono, alcantarillado y demás redes de servicio.

Art. 78. *Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de construcciones, edificios e instalaciones.*—1. Condiciones de seguridad: deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, proteger la estructura contra la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola contra corrosión, filtraciones y demás agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos y cobertura deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o los bienes.

2. Condiciones de salubridad: se mantendrán las siguientes:

- a) Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etcétera, deberán mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.
- b) Los edificios, espacios libres y solares deberán mantenerse libres de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.

3. Condiciones de ornato: las fachadas y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los componen.

Capítulo II

Ruina de las edificaciones

Art. 79. *Estado de ruina.*—1. Se declarará el estado ruinoso de una construcción en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas, como la situación de fuera de ordenación que aconsejaren la demolición del inmueble.

2. Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en el Reglamento de Disciplina Urbanística. Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

Art. 80. *Criterios para la declaración de ruina.*—A los efectos previstos en el artículo anterior, la apreciación de las circunstancias determinantes de la ruina de los edificios se regirá por los siguientes criterios:

1. La determinación del valor actual se la edificación se hallará aplicando al valor de reposición, incluida la demolición y desescombro, pero no el solar, de un edificio de características semejantes en cuanto a altura, volumen, superficie construida y nivel de equipamiento, el coeficiente de depreciación por edad calculado con arreglo a la siguiente fórmula:

$$C = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Siendo x el número de años del edificio.

2. Se considerará que el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, cuando existan daños no reparables técnicamente por medios normales, por exigir la sustitución de más de la tercera parte de los elementos estructurales del edificio, entendiéndose por tales aquellos a los que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente. La proporción aludida se aplicará a cada elemento estructural en relación con el conjunto de los que forman la estructura, así como a dichos elementos individualmente, si bien la sustitución

de un único elemento en proporción mayor al tercio sólo se considerará que exige medios anormales cuando dicho elemento represente más de una cuarta parte del conjunto de los elementos estructurales.

3. Las deficiencias en el nivel de habitabilidad o la disconformidad con el planeamiento no constituirán nunca por sí solas circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble, siempre que resulten subsanables dentro de los límites impuestos al edificio por hallarse en situación de fuera de ordenación.

Art. 81. *Declaración de ruina.*—1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con el Reglamento de Disciplina Urbanística. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según el Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

Art. 82. *Acción sustitutiva.*—1. En el caso de que los propietarios no atiendan a los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, el Ayuntamiento podrá ejercer la acción sustitutiva llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios.

2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

Art. 83. *Ruina de inmuebles catalogados.*—1. Los propietarios de los inmuebles sujetos a un régimen de protección exigente de su preservación tendrán, además del deber de conservación, el de rehabilitación. Este último debe regir incluso cuando en dichos bienes inmuebles llegaran a concurrir las causas legales que, con carácter general, autoricen la declaración de ruina, excluyendo ésta y, consecuentemente, la demolición y sustitución del inmueble existente, y comprende en su contenido la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste.

La Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento dispondrán cuantos medios estén a su alcance para facilitar a los propietarios el cumplimiento del deber de rehabilitación.

2. En el supuesto de demolición por peligro inminente deberá limitarse a lo estrictamente imprescindible para superar la situación de riesgo inminente.

TÍTULO V

Normas generales de uso

Art. 84. *Clasificación de usos.*—1. A los efectos de este Plan se dividen en usos característicos y pormenorizados, en función del grado de generalidad de los mismos, y usos permitidos y prohibidos, en función del tratamiento que se fije en cuanto a su posibilidad de implantación.

2. Constituyen usos característicos los de índole genérica, que por su carácter básico y predominante (el porcentaje de la superficie destinada al uso característico es superior al 50 por 100 del total de la manzana o sector) cualifican y singularizan una determinada área urbana. A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:

- a) Residencial.
- b) Oficinas.
- c) Comercial.
- d) Hostelería.
- e) Industrial.
- f) Servicios del automóvil.
- g) Equipamientos.
- h) Espacios libres y zonas verdes.
- i) Estaciones de servicio.

3. Se definen como usos pormenorizados aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social. La división en usos pormenorizados, así como su definición, es la siguiente:

- a) Residencial.
 - A) Vivienda unifamiliar.
Vivienda única destinada a residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada según los retranqueos y separaciones que guarde respecto a los linderos. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.
 - B) Vivienda multifamiliar.
Corresponde a edificios destinados a la residencia de varias familias en viviendas agrupadas con un acceso común desde la calle. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.
 - C) Vivienda colectiva.
Corresponde a edificios destinados a residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen en esta categoría las residencias de estudiantes, de colectivos religiosos y similares.
- b) Oficinas.
 - A) Oficinas en general.
Se refiere a oficinas de cualquier tipo sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.
 - B) Despachos profesionales domésticos.
Son oficinas particulares compartidas con la vivienda del titular de la misma, con las limitaciones señaladas en las Normas de Usos, es decir, ocupando un máximo de un 50 por 100 ó 50 metros cuadrados de la vivienda.
- c) Comercial.
 - A) Pequeño comercio en bajos.
Incluye locales comerciales de uso diario en planta baja de edificio compartido, de tamaño no superior a los 250 metros cuadrados.
 - B) Comercio en general.
Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales, de tamaño inferior a los 2.500 metros cuadrados, en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja.
 - C) Grandes centros comerciales.
Áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 metros cuadrados, constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.
- d) Hostelería.
 - A) Bares, restaurantes y locales recreativos.
Locales de ocio en planta baja y semisótano, de tamaño no superior a los 250 metros cuadrados (salvo los existentes a la aprobación de este Plan General que podrán mantener su superficie actual), en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.
 - B) Grandes locales de esparcimiento.
Establecimientos mayores de 250 metros cuadrados destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, sólo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.
 - C) Hoteles.
Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.
- e) Industria.
 - A) Industria en general.
Se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor de 250 metros cuadrados, sólo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.

- B) Talleres.
Actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada sea inferior a los 25 CV y la superficie menor de 250 metros cuadrados.
- f) Servicio del automóvil y el transporte.
- A) Garaje-aparcamiento en general.
Se refiere al garaje-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior patios de manzana y espacios libres privados.
- B) Garaje familiar.
Se refiere al garaje anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- C) Edificios de garaje-aparcamiento.
Comprende los garajes-aparcamiento situados en edificio exclusivo o compartido con usos no residenciales.
- D) Aparcamiento público subterráneo.
Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.
- E) Terminales de transporte por carretera.
Se refiere a los establecimientos e instalaciones dedicados al servicio de transportes o el estacionamiento de vehículos utilizados para dicho fin.
- g) Equipamientos.
Incluye los equipamientos y servicios públicos o privados señalados en las Normas de usos, es decir, equipamientos sanitarios, educativos, asistenciales, deportivos, culturales, de ocio, religioso, administrativos, de abastos y cualquier otro servicio de utilidad pública.
- h) Espacios libres y zonas verdes.
Comprende todo tipo de espacios abiertos, ajardinados y acondicionados para su uso como estancia o paso de personas. Se divide en tres categorías:
- A) Parques y jardines.
Son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.
- B) Espacios ajardinados.
Son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en estas Normas.
- C) Áreas de juego y recreo de niños.
Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etcétera.
- i) Estaciones de servicio.
Se refiere a establecimientos para el suministro de carburantes y servicios diversos para vehículos a motor.

Art. 85. *Compatibilidad de usos.*—A los efectos de este Plan General se establece un régimen de compatibilidades de usos, en términos de usos permitidos y usos prohibidos, para cada ordenanza particular de suelo urbano respecto a cada uso pormenorizado. En este sentido, se consideran tres posibles situaciones en que los usos pueden darse en cada zona de ordenanza particular:

- I) En parcela/edificio exclusivo: en esta situación el uso pormenorizado puede localizarse dentro de la zona de ordenanza, pero sin compartir edificio o instalaciones físicas con otros usos pormenorizados diferentes.
- II) En parcela/edificio compartido: el uso pormenorizado sólo puede localizarse compartiendo edificio o instalaciones físicas con los otros usos pormenorizados diferentes que se permitan en tal situación o en la situación tercera (tanto compartida como exclusiva) dentro de la ordenanza.
- III) En parcela/edificio compartido o exclusivo: en este caso el uso pormenorizado puede localizarse tanto en una como en otra de las situaciones antes señaladas.

Art. 86. *Regulación detallada de los usos.*—1. Para la regulación detallada de cada uno de los usos pormenorizados contemplados en las ordenanzas particulares de suelo urbano, éstas se remiten a las Normas de Usos incluidas en la Normativa de este Plan.

2. Para la regulación del uso de estaciones de servicios se estará a lo dispuesto en el documento del “Plan Director de Gasolineras” aprobado por el Ayuntamiento de Leganés, cuya normativa se considera incorporada al presente Plan General.

TÍTULO VI

Normas particulares del suelo urbano

Capítulo I

Determinaciones preliminares

Art. 87. *Definición.*—Las presentes Normas Particulares regulan, junto con las restantes Normas, las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del suelo clasificado como Suelo Urbano definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos del Plan.

Art. 88. *Aplicación.*—1. Las Normas Particulares son de aplicación para cualquier tipo de obra, intervención o actividad que se pretenda llevar a cabo en el Suelo Urbano.

2. Las Normas Particulares que se establecen para los usos definidos no son de aplicación a los usos legalmente existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan, que, sin embargo, sólo podrán ser sustituidos por otros comprendidos entre los característicos o compatibles en cada ámbito.

3. Al indicarse unas condiciones de edificación o actividad como “existente” se refiere a las situaciones consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Esta circunstancia se habrá de demostrar fehacientemente.

4. Las condiciones establecidas en este título tienen carácter de mínimas, siendo de aplicación, en todo caso, salvo previsión expresa en contrario, las establecidas para cada uso concreto en las Normas de Uso o de Edificación cuando resulten más restrictivas.

Art. 89. *Alteración de las Normas Particulares.*—Sin perjuicio de lo que para cada ámbito se dispone se estará a las siguientes condiciones:

1. Alteración de las condiciones sobre parcela:

Se podrán establecer usos dotacionales públicos en cualquiera de los ámbitos, en parcelas de tamaño o dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presta lo justifiquen y obtenga el visto bueno del organismo público que le compete, si es el caso.

2. Alteración de las condiciones de edificación y uso:

a) Para la alteración de la posición, composición urbanística y forma de la edificación definida para cada área, será preciso la redacción de un Estudio de Detalle, siempre que no suponga perjuicio a las edificaciones o parcelas colindantes o sobre el entorno urbano y salvaguardia de vistas panorámicas y se respeten las limitaciones establecidas para estos instrumentos en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

b) En ninguna circunstancia dicha alteración supondrá incremento del número de viviendas o de la superficie edificable de los usos previstos o modificación del aprovechamiento urbanístico o de las cargas de urbanización, debiéndose cumplir todas las condiciones generales de estas Normas y las particulares de la tipología escogida.

c) Se asegurarán, en cualquier caso, las nuevas condiciones mediante acuerdo entre propietarios afectados inscritos en el Registro de la Propiedad.

Art. 90. *Clases de ámbitos.*—En suelo urbano se distinguen cuatro clases de ámbitos:

1. Áreas sometidas a ordenación diferida, en las que debe elaborarse un Plan Especial o Estudio de Detalle en desarrollo de este Plan General.

2. Áreas de intervención a través de Unidades de Ejecución, en las que debe actuarse a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley.

3. Áreas de intervención directa, en las que podrá procederse directamente a la solicitud de licencia.

4. Áreas con ordenación incorporada.

Capítulo II

Ordenanza 1: Residencial en Casco Antiguo (RCA)

Art. 91. *Ámbito de aplicación.*—Será de aplicación en el núcleo urbano de la ciudad de Leganés: ámbito delimitado gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:10.000 y 1:1.000 como ámbito RCA (excepto en el ámbito delimitado por el PERI 1 del Casco Antiguo).

El casco central está caracterizado por una parcelación y trazado viario irregular propio de los núcleos rurales castellanos, con una tipología edificatoria en manzana cerrada, tejido sobre el cual se ha producido una fuerte renovación por sustitución de la edificación. La revitalización de este casco y su adecuación a los tiempos aconsejan que se permitan unas tipologías que, respetando la trama y trazados originales, posibiliten la implantación de los nuevos usos residenciales y terciarios asociados, haciendo así viable su mantenimiento y evolución urbanística.

Art. 92. *Condiciones de uso.*—1. Uso característico: residencial.

2. Usos pormenorizados permitidos:

- a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:
 - Residencial, tipos A y B.
 - Hostelería, tipos B y C.
 - Equipamientos.
 - Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.
 - Servicios del automóvil, tipo D.
- b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:
 - Residencial, tipo C.
 - Servicios del automóvil, tipo C.
- c) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:
 - Oficinas, tipos A y B.
 - Comercial, tipos A y B.
 - Industrial, tipo B.
 - Servicios del automóvil, tipos A y B.
 - Hostelería, tipo A.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 93. *Condiciones de edificabilidad.*—1. Alineaciones de la edificación:

Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de ordenación y en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en el presente Plan. Dicha alineación tiene carácter obligatorio en cuanto a línea de edificación. En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. Condiciones de volumen:

- a) Altura máxima:
 - 4 plantas (baja + 3, 13 metros), en calles de anchura mayor o igual a 10 metros.
 - 3 plantas (baja + 2, 10 metros) + ático retranqueado 3 metros, en calles de anchura mayor o igual a 8 metros y menor de 10 metros.
 - 3 plantas (baja + 2, 10 metros), en calles de anchura mayor o igual a 6 metros y menor de 8 metros.
 - 2 plantas (baja + 1, 7 metros), en calles de anchura menor de 6 metros.
- b) Fondo máximo edificable genérico: 12 metros.
En el ámbito RCA delimitado gráficamente de los Frailes, Estudiantes y Fortuna: 10 metros.
- c) Ocupación máxima en planta baja: 100 por 100 de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores (se permite la edificación en planta baja en los patios de manzana para uso no residencial, siempre que no haya piezas de vivienda que se iluminen o ventilen a través de ellos).
- d) La ocupación en plantas bajo rasante será la misma que la definida para planta baja. En cualquier caso, para el uso de garaje podrá ser del 100 por 100.
- e) Se permite el uso de sótanos anexos a planta baja para locales comerciales (no sólo para almacén, sino también como locales de pública concurrencia), cumpliendo la normativa

NBE-CPI vigente (legalizando el uso en edificios construidos con anterioridad al Plan General de Ordenación Urbana y permitiéndolo en los nuevos).

f) Se permite el uso del bajo cubierta, siempre ligado a la planta inferior.

3. Parcela mínima: será de 125 metros cuadrados para las parcelas de nueva creación y de 30 metros cuadrados para las existentes antes de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Edificios catalogados: se registrarán por las Normas de Protección del Catálogo de Edificios Protegidos del municipio de Leganés.

Art. 94. *Condiciones particulares.*—1. Plazas de aparcamiento:

- a) Se exige en sótano en nueva edificación dos plazas por vivienda o por cada 100 m²c y dos plazas por cada 60 m²c si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier uso especificado, siempre que la parcela edificable sea superior a 125 metros cuadrados.
 - b) Cuando la parcela sea menor de 125 metros cuadrados o no puedan cumplirse los estándares, las plazas de aparcamiento podrán localizarse en edificio distinto, siempre que se sitúen dentro de un radio de 500 metros con centro en la parcela.
2. Se permite el uso de comercio (ligado a la planta baja) u oficina en planta primera.

Capítulo III

Ordenanza 2: Residencial Edificación Abierta (REA)

Art. 95. *Ámbito de aplicación.*—Será de aplicación en las siguientes áreas consolidadas de la ciudad, delimitadas gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:10.000 y 1:1.000 como ámbito REA (extensión del casco, extensión de San Nicasio, Zarzaquemada y Carrascal).

Se trata de zonas de la ciudad de morfología en edificación en bloques aislados o formando agrupaciones.

Art. 96. *Condiciones de uso.*—1. Uso característico: residencial.

2. Usos pormenorizados permitidos:

- a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:
 - Residencial, tipo B.
 - Hostelería, tipos B y C.
 - Equipamientos.
 - Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.
 - Comercial, tipo B.
 - Servicios del automóvil, tipo D.
- b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:
 - Residencial, tipo C.
 - Servicios del automóvil, tipo C.
- c) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:
 - Hostelería, tipo A.
 - Oficinas, tipos A y B.
 - Comercial, tipo A.
 - Industrial, tipo B.
 - Servicios del automóvil, tipo A.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 97. *Condiciones de edificabilidad.*—1. Alineaciones de la edificación: las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de ordenación y en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en el presente Plan. Dentro de dichas alineaciones, la alineación de fachada es libre, debiendo ser la distancia de la edificación al eje de la calle igual o mayor a 3/4 h.

Distancia entre edificaciones: 3/4 de h1 + h2.

Retranqueo a linderos: 3/4 h (mínimo 4,5 m).

En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. Condiciones de volumen:

- a) Altura máxima: cinco plantas (16 metros) para nueva edificación o la existente anterior al Plan General.
- b) Se permite el uso de sótanos anexos a planta baja para locales comerciales (no sólo para almacén, sino también

como locales de pública concurrencia), cumpliendo la normativa NBE-CPI vigente (legalizando el uso en edificios construidos con anterioridad al PG y permitiéndolo en los nuevos).

- c) Ocupación máxima en planta: 50 por 100 de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.
- d) En el área residencial de Polvoranca Estación:
1. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta no computable a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:
 - a) La altura máxima de cubierta será de 3,50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta la arista superior de la cumbrera.
 - b) La pendiente de los faldones no será superior a 45 grados, con un trazado recto hasta la cumbrera o quebrado, con el quiebro situado en un punto donde la altura útil no sea mayor de 1,50 metros.
 - c) El arranque del faldón se producirá en la arista superior del alero, que no volará más de 0,60 metros sobre la fachada.
 - d) La iluminación de la zona bajo cubierta podrá ser mediante ventanas enrasadas en los faldones, o bien mediante troneras, que no ocuparán más del 50 por 100 de la longitud de fachada.
 2. Esta ordenanza, de aprovechamiento de la zona bajo cubierta sin que compute su superficie a efectos de edificabilidad, será aplicable a los edificios de viviendas colectivas, libres, ya construidos, cuyo diseño de cubierta permita el aprovechamiento, con las siguientes condiciones:
 - a) No podrán alterarse las características de la cubierta existente para un mayor aprovechamiento.
 - b) El aprovechamiento de la zona bajo cubierta será en forma de dúplex, como ampliación de las viviendas de la planta inmediatamente inferior.
 - c) En ningún caso podrá aumentarse el número de viviendas asignado por el Plan Parcial correspondiente de la parcela, bloque o unidad de edificación.
 - d) Será preceptivo solicitar la correspondiente licencia de obras ante la Administración de la ampliación de las viviendas para transformarlas en dúplex.
 - e) La Administración actuante es dueña, según la vigente Ley del Suelo, del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico, por lo que la ampliación de la zona bajo cubierta para uso de viviendas deberá estar sujeta a esta limitación, y los propietarios de la misma deberán adquirir la totalidad de los derechos previo a la solicitud de licencias.
La superficie de la zona aprovechable a efectos del 10 por 100 será aquella que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros.
 3. En todo caso, siempre se podrá utilizar el espacio bajo cubierta en edificios ya construidos o por construir para cuartos trasteros o instalaciones generales de la edificación, sin que esto suponga cómputo a efectos de edificabilidad.
 4. Se permite el uso de la planta sótano o semisótano para trasteros, garajes e instalaciones propias de la edificación, sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.
 - e) La edificabilidad será la existente y, en todo caso, la establecida en los planos que las desarrollaron.
3. Parcela mínima: será de 400 metros cuadrados de superficie mínima entre alineaciones.

Art. 98. *Condiciones particulares.*—1. Plazas de aparcamiento: se exige en nueva edificación 1,5 plazas/vivienda o 100 m²c o 60 m²c si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier uso especificado.

2. Espacios interbloque: se calificarán como espacio libre privado, pudiendo acoger pequeñas instalaciones deportivas privadas. Se permitirá el uso de aparcamiento privado bajo rasante. En el polígono de "El Carrascal", en las zonas libres privadas podrán edificarse pequeñas construcciones auxiliares para albergar los

cubos de basuras, con unas dimensiones en planta que se justifiquen en función del número de cubos y una altura no mayor de 2 metros. La edificación llevará una valla de protección alrededor de 2 metros de altura, de malla o reja, trasdosada con aligustre, situada a 1 metro de distancia de las fachadas.

Se alejará de los edificios de vivienda, al menos, 6 metros y se tratará con materiales de fachada similares a los del inmueble al que sirva.

Interiormente se revestirá con materiales lavables en suelos y paredes.

Se preverá un punto de agua y un sumidero sifónico conectado a la red general de alcantarillado.

3. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos de más de 1 metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.

Cuando en las parcelas colindantes la edificación existente presente medianerías al descubierta, será obligatorio proyectar la ordenación de volúmenes de tal modo que queden ocultas, tanto en anchura como en altura.

Capítulo IV

Ordenanza 3: Residencial Edificación Extensiva (REE)

Art. 99. *Ámbito de aplicación.*—Será de aplicación en zonas delimitadas gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:10.000 y 1:1.000 como ámbito REE y en zonas de nuevos desarrollos.

Edificación plurifamiliar en bloques, aislados o formando agrupaciones, y unifamiliar, agrupada o aislada, con espacios libres privados, conformando desarrollos de carácter extensivos (hilera no superior a 12 viviendas).

Art. 100. *Condiciones de uso.*—1. Uso característico: residencial.

2. Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Residencial, tipos A y B.
- Servicios del automóvil, tipo D.
- Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

- Residencial, tipo C.
- Hostelería, tipos B y C.
- Equipamientos.

c) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:

- Industrial, tipo B.
- Oficinas, tipos A y B.
- Servicios del automóvil, tipos A y B.
- Hostelería, tipo A.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 101. *Condiciones de edificabilidad.*—1. Alineaciones de la edificación:

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación incluidos en este Plan.

La alineación de fachada es libre, debiendo ser la distancia de la edificación al eje de la calle igual o mayor de 3/4 h. La distancia entre edificaciones será mayor de 3/4 de la suma de las alturas.

Retranqueo a linderos: 3/4 h (mínimo 4,5 metros).

Para la edificación unifamiliar agrupada, la situación de fachada respecto al frente de parcela será libre, respetando las alineaciones exteriores, con un retranqueo de 3 metros del lindero posterior. Para la vivienda unifamiliar aislada se deberá guardar una distancia mínima de 3 metros a linderos laterales y posterior.

En ausencia de alineación definida en los planos se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. Altura máxima:

Plurifamiliar, 5 plantas (16 metros), como máximo.

Unifamiliar, máxima de 6,50 metros, permitiéndose el uso de sótano o semisótano para garaje, instalaciones y trasteros. La altura mínima libre para cada planta será de 2,50 metros.

3. Parcela mínima:

Parcela mínima: plurifamiliar, la señalada en los PPs correspondientes.

Unifamiliar, 200 metros cuadrados. Si existen zonas libres privadas comunes para núcleo de unifamiliares la superficie de parcela más la parte proporcional de aquéllas no será inferior a los 200 metros cuadrados.

5. Densidad máxima de viviendas: 55 viviendas/hectárea.

Art. 102. *Condiciones particulares*.—1. Condiciones estéticas y de composición.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos de más de 1 metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada ha de ser de idéntica calidad que el de la fachada.

2. Plazas de aparcamiento: se exige en nueva edificación 1,5 plazas/vivienda o 100 m²c o 60 m²c si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier uso especificado.

Art. 103. *Ordenanza 3, Residencial Edificación Extensiva (REE) en ámbitos específicos*.—El presente Plan General reconoce como vigente la siguiente normativa específica derivada de los correspondientes Planes Parciales:

1. Normativa específica de Campo de Tiro.
2. Normativa específica de Leganés Norte.
3. Normativa específica de extensión de La Fortuna.
4. Normativa específica del Sector I Municipal.
5. Normativa específica del Sector III Valdepeñal.
6. Normativa específica del Sector IV Dehesillas.

Capítulo V

Ordenanza 4: Residencial Edificación Unifamiliar (en casco) (REU)

Art. 104. *Ámbito de aplicación*.—Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:10.000 y 1:1.000 como ámbito REU (Conjuntos Unifamiliares en el Casco).

Edificación en vivienda unifamiliar, en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

Art. 105. *Condiciones de uso*.—1. Uso característico: residencial.

2. Uso permitido: en edificio compartido garaje-aparcamiento al servicio de la vivienda.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 106. *Condiciones de edificabilidad*.—1. Alineaciones de la edificación: las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan.

En ausencia de alineación definida en los planos se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. Condiciones de volumen:

Altura máxima: planta baja + I + bajo cubierta o la señalada en los planos de ordenación del presente Plan.

Art. 107. *Condiciones particulares*.—1. Condiciones estéticas y de composición:

En las obras que se lleven a cabo en estos edificios se extremará la potenciación del lenguaje que marcan los materiales originales en tejados, cornisas, barandillas de balcones, rejas de ventanas, carpinterías, zócalos, portadas, etcétera.

Se respetarán o restituirán los colores originales de sus fachadas y elementos que las componen o, en su defecto, un tratamiento de color de acuerdo con la carta de colores blanco, beige y gris, solos o combinados en distintas gradaciones.

Se recomienda el uso de teja curva, canalones y bajantes metálicos pintados, ladrillo de teñón con llaga blanca enrasada.

Se prohíbe el uso de terrazas planas, cubiertas de pizarra o teja de hormigón negra, ladrillos blancos, amarillos o marrones; revocos que imiten cantería, purpurina, persianas de plástico, etcétera. La dimensión total de cada bloque, en sentido longitudinal, no será superior a los 100 metros.

Capítulo VI

Ordenanza 5: Industrial Media (IM)

Art. 108. *Ámbito de aplicación*.—Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:10.000 y 1:1.000 como ámbito IM (polígono industrial de “Valderas”) y en zonas de nuevos desarrollos.

Edificación en naves industriales exentas o agrupadas.

Con normativa específica:

Polígono industrial de “Nuestra Señora de Butarque” (según el correspondiente Plan Especial).

Art. 109. *Condiciones de uso*.—1. Uso característico: industrial.

Industria tipo A, industria en general.

Industria tipo B, talleres.

2. Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A.
- Comercial, tipo B.
- Industrial, tipos A y B.
- Servicios del automóvil, tipos A y C.
- Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

- Estaciones de servicio.
- Hostelería, tipos A y C (excepto bares de copas, pubs, disco-pubs y discotecas).
- Equipamientos.

c) Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico):

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia en industrias con parcela superior a 5.000 metros cuadrados.
- Hostelería, tipo A.

(Se considerará como compatible el uso de comercio de apoyo a empresas, con un máximo del 10 por 100 de la superficie construida.)

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 101. *Condiciones de edificabilidad*.—1. Alineaciones de la edificación:

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan General.

Retranqueo de fachada:

— 10 metros (para parcelas mayores de 3.000 metros cuadrados).

— 5 metros (para parcelas menores de 3.000 metros cuadrados).

Retranqueo resto de linderos:

— 10 metros (para parcelas mayores de 10.000 metros cuadrados).

— 8 metros (para parcelas hasta 10.000 metros cuadrados).

— 5 metros (para parcelas hasta 5.000 metros cuadrados).

— 3 metros (para parcelas hasta 3.000 metros cuadrados).

En ausencia de alineación definida en los planos se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. Ocupación máxima del suelo: 60 por 100 para naves y 12 por 100 para oficinas del total de la parcela neta.

3. Condiciones de volumen:

Altura máxima: genérica, 9,60 metros, superable si está justificada, sin sobrepasar el volumen máximo permitido.

Oficinas: 10 metros de fondo, máximo, tres plantas. Naves: máximo, dos plantas.

4. Parcela mínima:

Parcela mínima: 500 metros cuadrados.

Posibles agrupaciones de parcelas para Industria Nido mediante redacción de Plan Especial, que deberá atenerse a las siguientes condiciones urbanísticas:

Ocupación máxima: 65 por 100. Altura máxima: 7,50 metros. Superficie mínima de nave: 250 metros cuadrados. Número de plantas: dos.

Los espacios no ocupados por las naves se considerarán de uso y propiedad del conjunto.

En el polígono de San José de Valderas la Industria Nido se podrá establecer únicamente en el suelo vacante.

En los nuevos desarrollos el establecimiento de la Industria Nido se realizará por manzanas completas.

5. En el área de Industria Media de San José de Valderas:

5.1. Podrán admitirse agrupaciones de naves en forma de Industria Nido, tanto en el suelo vacante como en el suelo consolidado, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle.
- b) La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros y de dos plantas.
- c) La superficie mínima de nave será de 250 metros cuadrados.
- d) El espacio libre de parcela se considerará como Zona Libre de uso común para la Industria Nido.

5.2. Se aclara que en las parcelas que no son de Industria Nido la altura máxima de naves es de 9,60 metros con dos plantas.

La altura del edificio de oficinas podrá ser de 9,60 metros con tres plantas y 10 metros de fondo.

5.3. En las zonas de retranqueo obligatorio se permite volar marquesinas, con un vuelo máximo de 2,50 metros, para protección de vehículos, mercancías, etcétera.

La altura mínima de la marquesina será de 3,50 metros.

5.4. Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.

5.5. Se admite el uso hostelero para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones: Se instalarán en parcela o nave independiente.

La superficie estará comprendida entre 200 y 500 metros cuadrados.

No se superarán los 200 metros cuadrados de industria hostelera por hectárea de Suelo Industrial neto.

Quedan prohibidos los pubs, disco-bares o similares.

5.6. En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 por 100 de la superficie construida del edificio.

5.7. Podrán adosarse edificios por uno o varios linderos, siempre que haya acuerdo entre los propietarios, respetando, en todo caso, las condiciones de ocupación y edificabilidad.

Art. 111. *Condiciones particulares.*—Plazas de aparcamiento. Se exige una plaza de aparcamiento por cada 60 m²c. La superficie total destinada a aparcamiento no será inferior al 10 por 100 de la superficie total de la parcela neta.

Art. 112. *Ordenanza 5, Industria Media (IM) en ámbitos específicos.*—El presente Plan General reconoce como vigente la normativa específica derivada del Plan Especial del polígono “Nuestra Señora de Butarque”.

Capítulo VII

Ordenanza 6: Industria y Almacenes (IA)

Art. 113. *Ámbito de aplicación.*—Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:10.000 y 1:1.000 como ámbito IA (Polvoranca Estación) y en zonas de nuevos desarrollos.

Edificación en naves industriales exentas o agrupadas.

Art. 114. *Condiciones de uso.*—1. Uso característico: industrial.

Industria tipo A, industria en general.

Industria tipo B, talleres.

2. Usos pormenorizados permitidos:

- a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:
 - Oficinas, tipo A.
 - Comercial, tipo B.
 - Industrial, tipos A y B.
 - Servicios del automóvil, tipos A y C.
 - Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

- Estaciones de servicio.
- Hostelería, tipos A y C (excepto bares de copas, pubs, disco-pubs y discotecas).
- Equipamientos.

c) Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico):

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia en industrias con parcela superior a 5.000 metros cuadrados.
- Hostelería, tipo A.
(Se considerará como compatible el uso de comercio de apoyo a empresas, con un máximo del 10 por 100 de la superficie construida.)

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 115. *Condiciones de edificabilidad.*—1. Alineaciones de la edificación: las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan General.

Retranqueo de fachada: mínimo, 5 metros de la alineación exterior de la parcela.

Retranqueo resto de linderos: 3 metros a todos los linderos con otras parcelas, salvo para las naves adosadas en Industria Nido.

En ausencia de alineación definida en los planos se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la aprobación definitiva del presente Plan General.

2. Ocupación máxima del suelo:

Para naves, hasta el 65 por 100 de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

Hasta el 100 por 100 (sobre parcela neta) para Industria Nido.

Se permiten las naves adosadas (Industria Nido) en manzanas completas: máximo, el 40 por 100 del suelo edificable del sector y con un máximo del 5 por 100 de minialmacenes (la superficie del minialmacén ha de ser mayor de 25 m²c).

3. Condiciones de volumen:

Altura máxima: 7,50 metros superable si está justificada, sin sobrepasar el número máximo de plantas, que será de dos, y el volumen máximo permitido.

4. Parcela mínima:

Genérica: 1.000 metros cuadrados.

Industria Nido: 250 metros cuadrados.

Art. 116. *Condiciones particulares.*—Plazas de aparcamiento. Se exige una plaza de aparcamiento por cada 60 m²c. La superficie total destinada a aparcamiento no será inferior al 10 por 100 de la superficie total de la parcela neta.

Art. 117. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA5, “Overa”, cuyo ámbito se grafía en el plano C, escala 1:10.000, de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

Art. 118. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA6, “Polvoranca”, cuyo ámbito se grafía en el plano C, escala 1:10.000, de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

Art. 119. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA8, “Valderas”, cuyo ámbito se grafía en el plano C, escala 1:10.000, de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

Art. 120. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA26, “El Portillo”, cuyo ámbito se grafía en el plano C, escala 1:10.000, de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

Art. 121. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial “San José de Valderas-Sanahuja”, cuyo ámbito se grafía en el plano C, escala 1:10.000, de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

Capítulo VII

Ordenanza 7: Equipamientos (EQ)

Art. 122. *Ámbito de aplicación.*—Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:10.000 y 1:1.000 como ámbito EQ, áreas de la ciudad destinadas a equipamientos y servicios sociales, culturales, religiosos, de ocio

o deportivos, sean públicos o privados, tal como son definidas en las Normas de Usos contenidas en la presente normativa.

Los equipamientos que no provengan del cumplimiento de los estándares fijados por el Reglamento de Planeamiento podrán dedicarse a uno o varios de los usos establecidos en esta ordenanza.

Con normativa específica se incorporan en anexo el Plan Parcial del Sector 12 y el Plan Parcial del Sector 13, ambos de equipamientos.

Art. 123. *Condiciones de uso.*—1. Uso característico: equipamiento.

2. Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela/edificio exclusivo:

- Equipamientos de titularidad pública.
- Equipamientos de titularidad privada.

b) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico y de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate:

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.
- Servicios del automóvil, tipos A y D.
- Hostelería, tipo A.
- Comercial, tipo A.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 124. *Condiciones de edificabilidad.*—1. Alineaciones de la edificación: las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan.

1. Alineación de fachada libre, distancia al eje de la calle igual o mayor de 3/4 de la altura.

Retranqueo a linderos: 3/4 de la altura (mínima 3 metros).

2. Coeficiente de edificabilidad.

Equipamientos no deportivos: la edificabilidad sobre parcela neta edificable para el equipamiento ya existente será la actual, salvo que ésta sea inferior al coeficiente que se fija más adelante (1,33 metros cuadrados/metro cuadrado), en cuyo caso se aplicará éste, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 125.2 para los equipamientos en manzana cerrada.

Equipamientos deportivos: la edificabilidad máxima será de 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta edificable, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que éste sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste.

3. Condiciones de volumen:

Altura máxima de cornisa: 15 metros (podrá superarse de forma justificada).

La distancia a edificios próximos será igual o mayor de 1,5 veces la altura.

Volumen máximo: $4 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Deberán respetarse los módulos y normas específicas en la materia, así como tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

4. Ocupación en planta: máximo, el 70 por 100 de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

5. Superficie de parcela mínima: 500 metros cuadrados.

Art. 125. *Condiciones particulares.*—1. Plazas de aparcamiento:

Según el tipo de equipamiento de que se trate, los nuevos equipamientos que se implanten con posterioridad al Plan deberán cumplir:

Escolar: espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

Cultura y asistencial: una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.

Sanitario: una plaza por cada cinco camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos, en todo caso.

Servicios públicos: una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

Mercado municipal: una plaza por cada 20 metros cuadrados de superficie de venta, disponiendo, además, de zona de carga y descarga de fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7 metros por 4 metros por cada 10 puestos de venta.

Deportivo: una plaza por cada 25 plazas de capacidad.

2. Equipamientos en manzana cerrada: los equipamientos localizados en parcelas emplazadas en manzana cerrada (edificación entre medianeras) deberán cumplir las condiciones particulares de la ordenanza aplicable a la edificación de su entorno, en lo que se refiere a condiciones de edificabilidad (coeficiente de edificabilidad, condiciones de volumen y parcela mínima).

3. Ámbito correspondiente al Programa de Actuación Urbanística PAU 7: en dicho ámbito PAU 7, "Equipamiento infraestructura del transporte", serán admisibles como usos compatibles los de Estación de Servicio, Hostelería (tipo C, hoteles y pensiones) y oficinas (tipo A).

Capítulo X

Ordenanza 8: Terciario (T)

Art. 126. *Ámbito de aplicación.*—Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:10.000 y 1:1.000 como ámbito T, dedicadas a actividades terciarias (comerciales, de oficinas y hostelería), tal como son definidas en las Normas de Usos incluidas en la presente normativa.

Con normativa específica: ámbito correspondiente al Plan Parcial de Parquesur y ámbitos para uso de estaciones de servicio, reguladas por el Plan Director de Gasolineras aprobado por el Ayuntamiento de Leganés que se considera integrado en este Plan.

Art. 127. *Condiciones de uso.*—1. Uso característico: comercial, oficinas y hostelería.

2. Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

- Oficinas, tipo A.
- Comercial, tipos B y C.
- Hostelería, tipos A, B y C.
- Servicios del automóvil, tipos A, C y D.
- Equipamientos.

b) Sólo en parcela/edificio compartido (con el uso característico):

- Industrial, tipo B.
- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 128. *Condiciones de edificabilidad.*—1. Alineaciones de la edificación: las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan General.

2. Coeficiente de edificabilidad: 3 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta.

3. Condiciones de volumen:

- a) Altura máxima: cinco plantas (baja + 4), 20 metros.
- b) Ocupación máxima en planta: 60 por 100 sobre parcela neta.
- c) Retranqueos:

Alineación libre de fachada.

Mínimo 5 metros al resto de linderos.

4. Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados.

Art. 129. *Condiciones particulares.*—1. Plazas de aparcamiento.

Se exige una plaza de aparcamiento por cada 60 metros cuadrados edificados. Si la superficie comercial destinada al comercio alimentario supera los 400 metros cuadrados edificados, se dotará de una plaza por cada 50 metros cuadrados edificados.

Art. 130. *Ordenanza terciario en ámbito específico: Parquesur.*—El presente Plan General recoge como vigente la normativa del Plan Parcial de Parquesur.

Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio en este ámbito.

Capítulo XI

Ordenanza 9: Zonas Verdes y Espacios Libres (EL)

Art. 131. *Ámbito de aplicación.*—Será de aplicación en las zonas delimitadas gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:10.000 y 1:1.000 como ámbito EL, áreas de la ciudad dedicadas a espacios libres y zonas verdes de uso público o privado.

Art. 132. *Condiciones de uso.*—1. Uso característico: zonas verdes y espacios libres.

2. Usos pormenorizados permitidos:
 - a) En parcela exclusiva:
 - Zonas verdes y espacios libres de uso público en todas sus modalidades.
 - Zonas verdes y espacios libres de uso privado en todas sus modalidades.
 - b) Sólo en parcela compartida con el uso característico:
 - Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas.
 - Hostelería, tipo A, en construcciones ligeras tipo quiosco.
 - Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.
 - Suelo destinado a la red viaria.
 - Servicios del automóvil y el transporte, tipo D.
 - Instalaciones aéreas y subterráneas de transformación eléctrica.
 - Instalaciones subterráneas de transformación eléctrica.
3. Usos prohibidos: todos los demás.

Art. 133. *Condiciones de edificabilidad.*—1. Alineaciones de la edificación: las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación del presente Plan.

2. Coeficiente de edificabilidad: la edificabilidad será, como máximo, de 0,02 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela neta.

3. Condiciones de volumen:
 - a) Altura máxima: 3,5 metros.
 - b) Ocupación máxima en planta: 2 por 100 de la parcela neta para el conjunto de las instalaciones y edificaciones.

Art. 134. *Condiciones particulares.*—Cerramientos: los cerramientos de parcela no podrán sobrepasar una altura de 1 metro en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.

TÍTULO VII

Normas particulares del suelo urbanizable

Capítulo I

Suelo urbanizable

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones generales

Art. 135. *Delimitación y determinación de sectores.*—1. Constituyen suelo urbanizable programado los terrenos incluidos en los sectores delimitados en los Planos de Clasificación de Suelo y de Suelo Urbanizable del presente Plan, cuya ejecución se halla prevista en el Programa de Actuación de este Plan para los dos primeros cuatrienios de vigencia del mismo.

2. En las sucesivas revisiones del Programa de Actuación podrán incluirse dentro del suelo urbanizable programado aquellos terrenos que deban incorporarse al proceso de desarrollo de la ciudad, indicando los sectores en que se dividen para la elaboración del correspondiente planeamiento parcial. De igual modo podrá incluirse en la Revisión del Programa de Actuación la transformación en no programado del suelo urbanizable cuyos titulares no hayan adquirido el derecho a urbanizar.

3. El suelo urbanizable no programado se divide en las unidades que se enumeran en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento, cuyos límites vienen representados en el Plano de Clasificación del Suelo.

4. De acuerdo a la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, como mínimo, la calificación para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública supondrá el 50 por 100 de la superficie del suelo urbanizable destinado al uso residencial.

Art. 136. *Aprovechamiento tipo.*—1. El aprovechamiento tipo correspondiente a los sectores adscritos a uno de los dos cuatrienios es el que se indica en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.

2. La programación de suelo urbanizable a través de la Revisión del Programa de Actuación exigirá la determinación del aprovechamiento tipo correspondiente a los planes que deban aprobarse en cada uno de los sucesivos cuatrienios.

Art. 137. *Desarrollo.*—1. El desarrollo del suelo urbanizable programado se llevará a cabo mediante Planes Parciales con arreglo a lo previsto en el título II de estas normas.

2. El desarrollo del suelo urbanizable no programado se realizará necesariamente mediante Programas de Actuación Urbanística, con arreglo a lo previsto en estas Normas.

Art. 138. *Realización de obras.*—Con anterioridad a la aprobación de los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución de los mismos no podrán realizarse en suelo urbanizable otras edificaciones o construcciones que las correspondientes a los sistemas generales. Asimismo, podrán autorizarse obras y usos provisionales con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo y en estas Normas.

Art. 139. *Edificabilidad.*—La edificabilidad en suelo urbanizable programado vendrá definida en los respectivos Planes Parciales, dentro de los límites fijados en este Plan General para cada sector en las fichas incluidas como parte integrante de estas Normas.

Art. 140. *Densidad.*—Los Planes Parciales respetarán para cada sector las determinaciones establecidas en este Plan en cuanto a número máximo de viviendas o densidad de las mismas, con arreglo a los parámetros establecidos en las fichas correspondientes.

Art. 141. *Derechos y deberes de los propietarios.*—En el ejercicio de los deberes y derechos previstos para los propietarios de suelo urbanizable en la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, deberá tenerse en cuenta que:

1. Los propietarios de suelo urbanizable programado tienen derecho a elaborar y tramitar los Planes Parciales correspondientes a sus terrenos, con arreglo a lo establecido en este Plan General y en la legislación urbanística.

2. Corresponde a los propietarios garantizar el mantenimiento y conservación de las urbanizaciones surgidas en ejecución del presente Plan General.

3. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales los propietarios de suelo urbanizable programado se abstendrán de realizar en los mismos cualquier parcelación urbanística y se atenderán a régimen de obras establecido para el suelo no urbanizable común y las obras provisionales.

4. Los propietarios de suelo urbanizable no programado tienen derecho a elaborar y tramitar los Programas de Actuación Urbanística correspondientes, con arreglo a lo previsto en este Plan General y en la legislación urbanística.

5. Hasta tanto no resulten definitivamente aprobados los Programas de Actuación Urbanística correspondientes a sus terrenos, los propietarios de los mismos deberán respetar el mismo régimen de utilización establecido para el suelo no urbanizable común en estas Normas.

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones particulares

Art. 142. *Fichas.*—El desarrollo de cada uno de los sectores de Plan Parcial y unidades de Programa de Actuación Urbanística se realizará con arreglo a lo previsto en las fichas que se incluyen como parte integrante de este Plan en las Determinaciones para el Desarrollo y Ejecución del Planeamiento.

Art. 143. *Determinaciones por sectores.*—1. Las determinaciones incluidas para cada sector en la ficha correspondiente tienen carácter vinculante, siempre que en la misma ficha no se indique lo contrario.

2. La referencia a la superficie total de cada sector tendrá carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o en menos de hasta un 5 por 100, siempre que ello no lleve aparejada la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector.

3. La modificación del sistema de gestión no se considerará modificación del Plan General y será efectiva siempre que figure en el Plan Parcial finalmente aprobado.

4. Las superficies construidas, densidades, números máximos de viviendas y edificabilidades tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles.

5. Las superficies dedicadas a equipamiento y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas.

TÍTULO VIII

Normas particulares del suelo no urbanizable

Capítulo I

Normas generales

Art. 144. *Concepto y clases.*—1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que reúnan alguna de las características previstas en el artículo 49 de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid, y figuren recogidos como tales en el Plano de Clasificación del suelo, escala 1:10.000, del presente Plan General.

2. El suelo no urbanizable se clasifica en Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Art. 145. *Parcelaciones rústicas.*—1. En suelo no urbanizable sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid.

2. Se estará a lo establecido en el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo en el territorio de la Comunidad de Madrid y desarrollos posteriores.

3. Los accesos a carreteras, con incorporación al sentido del tránsito, lo harán en las condiciones que establezca el organismo responsable de la carretera.

4. El ancho de caminos será el existente según el Catastro de Rústica.

Art. 146. *Parcelaciones urbanísticas.*—1. Queda prohibida expresamente y por la propia naturaleza del suelo no urbanizable su parcelación urbanística.

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

Art. 147. *Núcleo de población.*—Se considerará como núcleo de población en el suelo no urbanizable cualquier asentamiento humano que genere demandas de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, accesos viarios, etcétera, característicos de las áreas urbanas.

Art. 148. *Actuaciones permitidas.*—1. Con carácter general y sin perjuicio de las limitaciones impuestas en el suelo especialmente protegido, en esta clase de suelo no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a los usos previstos en el artículo 53 de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid.

2. La realización de cualquier clase de actuaciones en suelo no urbanizable se someterá al procedimiento de calificación urbanística previsto en la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid.

Art. 149. *Usos permitidos en el Suelo No Urbanizable Común.*—De acuerdo con la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en el Suelo No Urbanizable Común se permiten únicamente los siguientes usos:

- a) Los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y análogos, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a ellos.
- b) Las extracciones o explotaciones de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
- c) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación, y que con cargo exclusivo a la correspondiente actuación resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.
- d) Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

- e) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
- f) Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

Art. 150. *Usos prohibidos.*—Todos los demás.

Art. 151. *Vertidos sólidos.*—1. Sin perjuicio de dar cumplimiento en su integridad a la normativa vigente en cada momento en materia de residuos sólidos y residuos tóxicos y peligrosos, la realización de vertidos deberá atenerse a las condiciones que se indican a continuación, además de las que resulten impuestas por la administración ambiental.

2. Con independencia de los trámites exigidos, en su caso, por la legislación ambiental, la realización de vertidos sólidos de cualquier clase estará sometida a licencia urbanística, en cuya solicitud deberán acreditarse los siguientes puntos:

- a) Si la altura de vertido no va a superar los 4 metros sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se llegará a la colmatación del área.
- b) Si la altura supera los 4 metros, además de lo señalado anteriormente, se acompañará:
 - i) Un estudio para comprobar el impacto ambiental de la situación al llegar a la colmatación, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
 - ii) Un estudio de escorrentías y vaguadas.
 - iii) Un estudio de taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
 - iv) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

Art. 152. *Edificación vinculada a explotación agropecuaria.*—1. Las edificaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias se someterán a los trámites y prescripciones previstos en el artículo 63 de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid, y se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- Superficie mínima de parcela: 30.000 metros cuadrados en secano y 7.500 metros cuadrados en regadío.
- Retranqueos: 10 metros a todos los linderos en secano y 7 metros en regadío.
- Altura máxima: una planta.

Art. 153. *Instalaciones vinculadas a la acampada.*—1. Parcela mínima: 50.000 metros cuadrados.

2. Retranqueo: el área de concentración se separará 20 metros de los linderos.

3. Ocupación máxima: 50 por 100.

4. Las edificaciones fijas tendrán, como máximo, una edificación de 15 metros cuadrados por cada 1.000 metros de parcela y con una altura máxima de 4,5 metros.

5. Se prohíbe expresamente la instalación de tiendas y caravanas permanente.

6. La implantación de campamentos con capacidad para más de 400 plazas o 100 vehículos se someterá a impacto ambiental en los términos previstos en la Ley para la Protección del Medio Ambiente.

Art. 154. *Instalaciones vinculadas al servicio de carreteras.*—Se atenderán a lo previsto en los artículos 68 y 69 de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid.

Art. 155. *Implantación de industrias.*—La implantación de industrias en suelo no urbanizable se realizará de acuerdo con lo previsto en los artículos 64 y 65 de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid.

Art. 156. *Carácter de las industrias.*—Se estará a lo establecido en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Capítulo II

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones generales

Art. 157. *Delimitación y concepto.*—Constituyen el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido del presente Plan los terrenos que poseen relevantes valores naturales, ecológicos y paisajísticos.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental y aparecen delimitados en el Plano, escala 1:10.000, de Clasificación de Suelo.

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones particulares

Art. 158. *Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.*—En el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental, en virtud de sus valores naturales, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, quedando expresamente prohibidos los siguientes usos:

1. La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
2. El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.
3. Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.
4. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamientos colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

Art. 159. *Protección de vías pecuarias.*—1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2. Zona de Especial Protección de Vías Pecuarias: comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes a la red de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal. El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados) y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizados por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión. Se considerarán usos incompatibles el resto de los posibles.

Condiciones particulares: se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado o vertederos de cualquier clase. Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria con carretera o vial se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos atraviesen a baja velocidad, de forma que no resulte peligroso el cruce para quienes lo utilicen. Los equipamientos (conducciones de agua, electricidad, etcétera) para urbanización de las parcelas colindantes con la vía pecuaria deben realizarse fuera de la misma. Si no es posible, es necesaria autorización previa de la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la ocupación de ese dominio público.

Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo propondrán las acciones o permutas necesarias con objeto de garantizar la continuidad del trazado y su destino al uso tradicional, en las condiciones reflejadas en la citada Ley.

3. Dado que la práctica totalidad de las vías pecuarias discurren a través de Sistemas Generales, y según lo establecido por la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid, las vías pecuarias de todo el término municipal de Leganés se clasifican como Sistema General de Vías Pecuarias. Se encuentran grafiadas en los planos de Estructura Orgánica del Territorio, de Clasificación del Suelo y de Vías Pecuarias del presente Plan General, a escala 1:10.000.

4. Las vías pecuarias del término municipal de Leganés son las siguientes:

- 1.^a Vereda de Castilla. Anchura de 20,89 metros.
- 2.^a Vereda del Monte o de Esparteros. Anchura de 20,89 metros desde su origen hasta la carretera Madrid-Fuenlabrada y 37,61 metros desde aquí hasta su salida por el término municipal de Fuenlabrada.
- 3.^a Vereda de Villaverde. Anchura de 20,89 metros.
- 4.^a Vereda de Moraleja. Anchura de 20,89 metros.
- 5.^a Vereda de Valdegrulla. Anchura de 20,89 metros.
- 6.^a Vereda del Camino Viejo de Madrid. Anchura de 20,89 metros.
- 7.^a Descansadero de los Molinillos.

Art. 160. *Protección de cauces.*—Las bandas de protección de los arroyos serán las especificadas en la legislación aplicable y quedarán sometidas al siguiente régimen de usos:

1. Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. Se mantendrán los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

3. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

4. Para el caso de nuevas urbanizaciones es necesario analizar, previamente a su autorización, la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta quinientos años. A tal efecto, se deberá aportar el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes.

5. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente.

Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos previsibles deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas necesarias para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

6. Los vertidos de aguas residuales, las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento, así como la reutilización de aguas para riego de parques y jardines, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

7. En el supuesto de construcción de Estación Depuradora de Aguas Residuales, deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. Las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Art. 161. *Servidumbres aeronáuticas.*—Las zonas del término municipal afectadas por servidumbres aeronáuticas se recogen en el presente Plan General en el plano de servidumbres aeronáuticas a escala 1:10.000.

Se estará a lo previsto en los Decretos 1305/1988, de 28 de octubre, y 1420/1992, de 20 de noviembre, sobre servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe y Área Militar de Cuatro Vientos, respectivamente, y en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, que regula las servidumbres aeronáuticas, a los efectos de solicitar las autorizaciones concretas que procedan.

Art. 162. *Áreas protegidas.*—1. Las áreas con carácter de protegidas podrán ser objeto de Plan Especial con el fin de regenerar los terrenos y proteger los valores ambientales y paisajísticos de las zonas.

2. En tanto no entre en vigor el Plan Especial, queda absolutamente prohibida la realización de cualquier tipo de construcción, apertura de caminos, ampliación de los existentes, parcelación o segregación de fincas, vallados e inicio de nuevas actividades incompatibles con el valor paisajístico, forestal y ecológico de los

terrenos. Los usos y edificaciones legítimamente existentes en el momento de entrar en vigor el presente Plan quedarán en la situación de fuera de ordenación.

Art. 163. *Protección del patrimonio arqueológico.*—1. Objeto, definición y localización de áreas de interés. Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Leganés para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable, sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Leganés se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (“Boletín Oficial del Estado” número 155, de 29 de enero de 1986); del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de Ley antes mencionada (“Boletín Oficial del Estado” número 24, de 28 de enero), por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

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

2. Valor arqueológico.

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas, sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aun siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

3. Áreas de interés: Zonas Arqueológicas.

En el término municipal de Leganés, a los efectos de su protección arqueológica, se localizan dos zonas de interés en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tratándose de áreas que tienen incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Zona Arqueológica, de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español. Se grafian en el presente Plan General en el plano “O. Áreas de Protección Arqueológica” a escala 1:10.000.

3.1. Lugar denominado “La Polvoranca”.

Situación: Suroeste del término municipal de Leganés.
Superficie: 3,9 kilómetros cuadrados.

Delimitación: Plano de Estructura Orgánica del Territorio, escala 1:10.000.

Resolución: BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 2, de 3 de enero de 1991.

3.2. Lugar denominado “Arroyo Butarque”.

Situación: Norte del término municipal de Leganés.

Superficie: 9,78 kilómetros cuadrados.

Delimitación: Plano de Estructura Orgánica del Territorio, escala 1:10.000.

Resolución: BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 303, de 21 de diciembre de 1990.

4. Normas de actuación y protección:

a) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos

serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, “Boletín Oficial del Estado” número 155, de 29 de junio, y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, título V, y artículo 42, puntos 1 y 2). Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b) El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes. Para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse, seguido del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, que, a su vez, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

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

Si el promotor o contratista están dispuestos a sufragar voluntariamente los trabajos arqueológicos, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid propondrá la dirección del técnico arqueológico que deberá iniciar los trabajos en el plazo máximo de quince días desde la solicitud por parte de la propiedad de aceptación de los trabajos.

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

— Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.

— Solicitar la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de seis meses, justificado por la importancia de los restos hallados y previniendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

— Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses, indicando la existencia de restos que deben conservarse “in situ”. Transcurridos dichos plazos, podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

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

— Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (Decreto 100/1988, de 29 de septiembre, BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 17 de diciembre), y si éste fuera negativo, de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid. Si la conservación de los restos “in situ” supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutado el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprove-

chamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a derecho.

- Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre “in situ”, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda y, si el promotor o contratista hubiesen costeado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

5. Normas de inspección y conservación.

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

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

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

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

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

TÍTULO IX

Normas relativas a los sistemas generales, dotaciones locales y espacios ajardinados

Capítulo I

Sistemas generales

Art. 164. *Concepto y delimitación.*—Se consideran sistemas generales los elementos de la estructura general y orgánica del territorio dedicados al servicio del municipio en su conjunto. Comprende el sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, el sistema general de espacios libres y el sistema general de equipamiento comunitario.

Art. 165. *Obtención de suelo.*—La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará según las previsiones

del presente Plan por los procedimientos que se enumeran a continuación:

1. Situados en o adscritos a suelo urbano:
 - a) Inclusión en unidades de ejecución.
 - b) Ocupación directa.
 - c) Expropiación.
2. Situados en o adscritos a suelo urbanizable programado:
 - a) Ocupación directa.
 - b) Expropiación cuando se obtengan de forma anticipada.
3. Situados en suelo urbanizable no programado y no adscritos a suelo urbanizable programado:
 - a) Expropiación.
4. Situados en suelo no urbanizable y no adscritos a suelo urbanizable programado:
 - a) Expropiación.

Art. 166. *Valoraciones.*—La valoración de los terrenos que deban expropiarse para la implantación de sistemas generales se realizará con arreglo a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

Art. 167. *Ejecución.*—La ejecución de los sistemas generales corresponderá por norma general a la Administración Pública, pero podrá encomendarse a los particulares a través de concesiones o convenios suscritos al efecto.

Art. 168. *Titularidad y régimen de uso.*—Los sistemas generales serán, en todo caso, de titularidad y uso público.

Capítulo II

Dotaciones locales y espacios ajardinados

Art. 169. *Concepto.*—1. Se consideran dotaciones locales los espacios y equipamientos dedicados al servicio de la población de una parte de la ciudad y dedicados a parques y jardines públicos, zonas deportivas o de recreo, templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios, culturales, administrativos y demás servicios e instalaciones de interés social.

2. Constituyen espacios ajardinados las superficies entre bloques o lindantes con la vía pública que no han pasado a formar parte de la misma y no se hallan ocupados por instalaciones destinadas expresamente al servicio de un inmueble.

Art. 170. *Obtención de suelos dotacionales.*—La obtención del suelo destinado a dotaciones locales de carácter público se realizará con arreglo a las siguientes normas:

1. Cuando se trate de suelos incluidos en unidades de ejecución se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita en el momento de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o de Reparcelación.
2. Cuando se trate de suelos no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán a criterio del Ayuntamiento por alguno de los siguientes métodos:
 - a) Expropiación.
 - b) Ocupación directa.
 - c) Compensación con cargo a los excesos de aprovechamiento correspondiente a unidades de ejecución en las que el aprovechamiento real permitido por el Plan supere al aprovechamiento susceptible de apropiación.
 - d) Ejecución forzosa.

Art. 171. *Ejecución y conservación.*—1. Corresponde a sus titulares la ejecución y conservación de las dotaciones locales.

2. La ejecución de los espacios ajardinados forma parte del deber de urbanización correspondiente a los propietarios de los terrenos.

3. La conservación de los espacios ajardinados forma parte del deber de conservación a que se refiere el artículo de estas normas. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de las correspondientes Entidades de Conservación.

Art. 172. *Titularidad y régimen de uso.*—1. La titularidad de las dotaciones locales podrá ser pública o privada.

2. La titularidad de los espacios ajardinados será privada salvo pacto o norma expresa en contrario, pero su uso será público en todos los casos. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los espacios ajardinados se halla integrado indisolublemente en el de los edificios que dieron lugar a su creación y no podrá ser objeto de utilización o transferencia separada.

TÍTULO X

Catálogo

Art. 173. *Tramitación.*—De conformidad con la Ley del Suelo se tramita paralelamente a este Plan el Catálogo de inmuebles protegidos.

Art. 174. *Normativa aplicable.*—1. Será de aplicación la normativa vigente, en especial la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, por cuya disposición adicional segunda quedan sometidos al régimen de protección de la Ley todas aquellas construcciones que contengan manifestaciones culturales, como ermitas, iglesias, cementerios, etcétera.

2. Los inmuebles incluidos en el Catálogo se registrarán por las normas expresamente recogidas en el mismo.

3. Con carácter general, y salvo previsión expresa en contrario, se considerará como aprovechamiento máximo de los inmuebles catalogados el aprovechamiento que tengan en el momento de la aprobación definitiva de este Plan.

ANEXO A LAS ORDENANZAS VIGENTES DE DISTINTOS SECTORES

A) ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-5, "OVERA"

1. Podrán destinarse a minialmacenes o miniindustrias aquellas parcelas que, como consecuencia de la reparcelación de las distintas manzanas del Sector, por tener un coeficiente de copropiedad bajo, resulten con una superficie inferior a la de la parcela mínima, 200 metros cuadrados.

Se entiende que sobre la parcela mínima, la nave, también mínima, construable, tiene una superficie de 130 metros cuadrados. Se considera minialmacén o miniindustria a las naves inferiores a esa superficie.

2. Con independencia del porcentaje de Industria Nido establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, podrán destinarse a Industria Nido aquellas parcelas de propiedad municipal situadas dentro de la zona del Sector en la que la parcela mínima es de 1.000 metros cuadrados, siempre que su destino sea para facilitar el realojo de industrias que por motivo del desarrollo del planeamiento del municipio deban ser trasladadas.

3. Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 metros podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4 metros.

Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.

4. Se admite el uso hostelero para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes con las siguientes condiciones:

- Se instalarán en parcela o nave independiente.
- La superficie estará comprendida entre 200 y 500 metros cuadrados.
- No se superarán los 200 metros cuadrados de industria hostelera por hectárea de Suelo Industrial neto.
- Quedan prohibidos los pubs, disco-bares o similares.

5. En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 por 100 de la superficie construida del edificio.

B) ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-6, "POLVORANCA"

1. Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 metros podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4 metros.

Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.

2. Se admite el uso hostelero, para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:

- Se instalarán en parcela o nave independiente.
- La superficie estará comprendida entre 200 y 500 metros cuadrados.
- No se superarán los 200 metros cuadrados de industria hostelera por hectárea de suelo industrial neto.
- Quedan prohibidos los pubs, disco-bares o similares.

3. En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 por 100 de la superficie construida del edificio.

C) ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-8, "VALDERAS"

1. Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 metros podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4 metros.

Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.

2. Se admite el uso hostelero, para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:

- Se instalarán en parcela o nave independiente.
- La superficie estará comprendida entre 200 y 500 metros cuadrados.
- No se superarán los 200 metros cuadrados de industria hostelera por hectárea de suelo industrial neto.
- Quedan prohibidos los pubs, disco-bares o similares.

3. En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 por 100 de la superficie construida del edificio.

D) ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-26, "EL PORTILLO"

1. Se podrán destinar a usos de industria y almacenes distintos de los vinculados al sector del automóvil las parcelas del Proyecto de Compensación comprendidas entre los números 12 a 30, ambas inclusive.

2. Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 metros podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4 metros. Podrá sobrepasarse la altura máxima siempre que se justifique debidamente, sin superar la superficie edificable.

Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.

3. Se admite el uso hostelero, para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:

- Se instalarán en parcela o nave independiente.
- La superficie estará comprendida entre 200 y 500 metros cuadrados.
- No se superarán los 200 metros cuadrados de industria hostelera por hectárea de suelo industrial neto.
- Quedan prohibidos los pubs, disco-bares o similares.

4. En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 por 100 de la superficie construida del edificio.

E) ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE "SAN JOSÉ DE VALDERAS-SANAHÚJA"

1. La instalación de centrales de fabricación de hormigones deberá estar a una distancia mínima de 500 metros de las áreas residenciales.

La superficie mínima de parcela para implantación de una planta de fabricación de hormigones deberá ser de 1.500 metros cuadrados. Esta parcela podrá estar calificada como nave exenta o nave adosada.

2. Se establece un espacio de separación, en el límite del sector, entre los términos municipales de Leganés y de Alcorcón, de 6 metros de ancho, destinado a vía peatonal. Este espacio, equi-

valente al retranqueo obligatorio de la edificación de las parcelas situadas en dicho límite, será de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Leganés, de tal manera que en ningún caso suponga merma del aprovechamiento que el Plan Parcial establece para las mismas ni alteración de las condiciones de ocupación ni de retranqueos a otros linderos.

Las parcelas afectadas por la cesión son:

- Manzana G: parcela 70.
- Manzana A: parcelas 1 y 8.
- Manzana B: parcelas 9, 14 y 19.
- Manzana C: parcelas 20 y 24.

Las construcciones que se edifiquen sobre dichas parcelas podrán adosarse al lindero con la nueva vía peatonal.

F) ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PERI DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "NUESTRA SEÑORA DE BUTARQUE"

1. Se admite el uso hostelero, para la instalación de bares, cafeterías y restaurantes, con las siguientes condiciones:

- Se instalarán en parcela o nave independiente.
- La superficie estará comprendida entre 200 y 500 metros cuadrados.
- No se superarán los 200 metros cuadrados de industria hostelera por hectárea de suelo industrial neto.
- Quedan prohibidos los pubs, disco-bares o similares.

2. En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor una superficie de edificación equivalente al 10 por 100 de la superficie construida del edificio.

3. En las parcelas del polígono colindantes con la futura vía de unión de las carreteras de Leganés a Getafe y la carretera de Leganés a Villaverde, prolongación de la vía de circunvalación M-406, el retranqueo de la edificación al lindero con dicha vía será de 5 metros.

4. Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.

5. Se modifica el artículo 82.1, fijando la parcela mínima en 3.000 metros cuadrados.

G) ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR III, "VALDEPELAYOS"

1. En las viviendas unifamiliares, los cerramientos de parcela podrán ser macizos hasta una altura de 1,60 metros, con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación. Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, malla, tabloneros de madera, etcétera), con predominio del vacío sobre lleno, o con vegetación.

La separación entre dos parcelas podrá ser de muro ciego de hasta 2,30 metros de altura máxima.

2. Sobre la última planta se consienten torreones, con una superficie máxima construida del 15 por 100 de la planta, siempre que la altura de coronación no supere los 10 metros.

3. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, en viviendas libres y de VPT, no computable a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima de cubierta será de 3,50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta la arista superior de la cumbre.
- b) La pendiente de los faldones no será superior a 45 grados, con un trazado recto hasta la cumbre, o quebrado, con el quiebro situado en un punto donde la altura útil no sea mayor de 1,50 metros.
- c) El arranque del faldón se producirá en la arista superior del alero, que no volará más de 0,60 metros sobre la fachada.
- d) La iluminación de la zona bajo cubierta podrá ser mediante ventanas enrasadas en los faldones o bien mediante troneras, que no ocuparán más del 50 por 100 de la longitud de fachada.

4. Esta ordenanza de aprovechamiento de la zona bajo cubierta que compute su superficie a efectos de edificabilidad será aplicable a los edificios de viviendas colectivas libres ya construidos, cuyo

diseño de cubierta permita el aprovechamiento, con las siguientes condiciones:

- a) No podrán alterarse las características de la cubierta existente para un mayor aprovechamiento.
- b) El aprovechamiento de la zona bajo cubierta será en forma de dúplex, como ampliación de las viviendas de la planta inmediatamente inferior.
- c) En ningún caso podrá aumentarse el número de viviendas, asignado por el Plan Parcial correspondiente, de la parcela, bloque o unidad de edificación.
- d) Será preceptivo solicitar la correspondiente licencia de obras, ante la Administración, de la ampliación de las viviendas para transformarlas en dúplex.
- e) La Administración actuante es dueña, según la vigente Ley del Suelo, del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico, por lo que la ampliación de la zona bajo cubierta para uso de viviendas deberá estar sujeta a esta limitación, y los propietarios de la misma deberán adquirir la totalidad de los derechos previo a la solicitud de licencias.

La superficie de la zona aprovechable, a efectos del 10 por 100, será aquella que tenga un altura libre igual o superior a 1,50 metros.

5. En todo caso, siempre se podrá utilizar el espacio bajo cubierta, en edificios ya construidos o por construir, para cuartos trasteros o instalaciones generales de la edificación, sin que esto suponga cómputo a efectos de edificabilidad.

6. Se permite el uso de la planta sótano o semisótano, en viviendas libres y de VPT, para trasteros, garajes e instalaciones propias de la edificación, sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.

H) ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR LEGANÉS NORTE

1. En las viviendas unifamiliares, los cerramientos de parcela podrán ser macizos hasta una altura de 1,60 metros, con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación. Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, malla, tabloneros de madera, etcétera), con predominio del vacío sobre lleno, o con vegetación.

La separación entre dos parcelas podrá ser de muro ciego de hasta 2,30 metros de altura máxima.

2. Sobre la última planta se consienten torreones, con una superficie máxima construida del 15 por 100 de la planta, siempre que la altura de coronación no supere los 10 metros.

3. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, no computable a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima de cubierta será de 3,50 metros, medida desde la cara superior del último forjado hasta la arista superior de la cumbre.
- b) La pendiente de los faldones no será superior a 45 grados.
- c) El arranque del faldón se producirá en la arista superior del alero, que no volará más de 0,60 metros sobre la fachada.
- d) La iluminación de la zona bajo cubierta podrá ser mediante ventanas enrasadas en los faldones o bien mediante troneras, que no ocuparán más del 50 por 100 de la longitud de fachada.

4. Esta ordenanza, de aprovechamiento de la zona bajo cubierta sin que compute su superficie a efectos de edificabilidad, será aplicable a los edificios de viviendas colectivas libres ya construidos, cuyo diseño de cubierta permita el aprovechamiento, con las siguientes condiciones:

- a) No podrán alterarse las características de la cubierta existente para un mayor aprovechamiento.
- b) El aprovechamiento de la zona bajo cubierta será en forma de dúplex, como ampliación de las viviendas de la planta inmediatamente inferior.
- c) En ningún caso podrá aumentarse el número de viviendas, asignado por el Plan Parcial correspondiente, de la parcela, bloque o unidad de edificación.
- d) Será preceptivo solicitar la correspondiente licencia de obras, ante la Administración, de la ampliación de las viviendas para transformarlas en dúplex.
- e) La Administración actuante es dueña, según la vigente Ley del Suelo, del 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico,

por lo que la ampliación de la zona bajo cubierta para uso de viviendas deberá estar sujeta a esta limitación, y los propietarios de la misma deberán adquirir la totalidad de los derechos previo a la solicitud de licencias.

La superficie de la zona aprovechable, a efectos del 10 por 100, será aquella que tenga un altura libre igual o superior a 1,50 metros.

5. En todo caso, siempre se podrá utilizar el espacio bajo cubierta, en edificios ya construidos o por construir, para cuartos trasteros o instalaciones generales de la edificación, sin que esto suponga cómputo a efectos de edificabilidad.

6. Se permite el uso de la planta sótano o semisótano para trasteros, garajes e instalaciones propias de la edificación, sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.

I) ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR CAMPO DE TIRO

1. En las viviendas unifamiliares, los cerramientos de parcela podrán ser macizos hasta una altura de 1,60 metros, con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación. Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, malla, tabloneros de madera, etcétera), con predominio del vacío sobre lleno, o con vegetación.

La separación entre dos parcelas podrá ser de muro ciego de hasta 2,30 metros de altura máxima.

Se permite el uso de la planta sótano o semisótano para trasteros, garajes e instalaciones propias de la edificación, sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.

ANEXO

CONVENIOS URBANÍSTICOS

Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Leganés y "ARPEGIO, Áreas de Promoción Empresarial, Sociedad Anónima"

Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Leganés y "Ceraquima, Sociedad Anónima"

En Madrid, 1999.

Reunidos:

De una parte: don José Luis Pérez Ráez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Leganés.

De otra parte: don Francisco Labayen Latorre, consejero delegado de "ARPEGIO, Áreas de Promoción Empresarial, Sociedad Anónima".

Intervienen:

De una parte: don José Luis Pérez Ráez, en nombre y representación del Ayuntamiento de Leganés, en su condición de alcalde-presidente.

De otra parte: don Francisco Labayen Latorre, en nombre y representación de "ARPEGIO, Áreas de Promoción Empresarial, Sociedad Anónima", en su condición de consejero delegado de la sociedad, según escritura de delegación de facultades autorizada con fecha 23 de noviembre de 1995 por el notario de Madrid don Juan Carlos Caballería Gómez, con el número 2.999 de su protocolo.

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente la capacidad y legitimación suficientes para el otorgamiento del presente documento, y al efecto exponen:

I. Que "ARPEGIO, Área de Promoción Empresarial, Sociedad Anónima", en adelante "ARPEGIO", es una empresa pública de la Comunidad de Madrid, dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, cuyo objeto social, entre otros, es la preparación, gestión y comercialización de suelo, así como la realización de obras de urbanización y de los servicios necesarios para el desarrollo de áreas empresariales, industriales, residenciales y comerciales en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

II. Que la empresa pública "ARPEGIO" es la entidad beneficiaria de la expropiación llevada a cabo por la Comunidad de Madrid en los terrenos que componen el sector Arroyo Culebro, según acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 30 de noviembre de 1989, y a la que le ha sido encomendada por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid la gestión global del sector.

III. Que con fecha 21 de abril de 1988 fue suscrita un Acta de Compatibilización de Estrategia para la Zona Sur Metropolitana entre el presidente de la Comunidad de Madrid, el consejero de Política Territorial y diversos alcaldes de la Zona Sur de la Comunidad de Madrid, entre otros, el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Leganés.

IV. Que en el contenido de los acuerdos suscritos en el acta anteriormente citada se encuentra el de formular un solo PAU de carácter supramunicipal en el Sector de Centralidad del Arroyo Culebro, otorgándose a la Consejería de Política Territorial la competencia para aprobarlo, así como llevar a cabo directamente la ejecución y desarrollo del PAU, cuyo sistema de actuación se establece prioritariamente el de expropiación, siendo la Administración actuante la Comunidad de Madrid. Por lo que la ordenación urbanística de los citados terrenos se está llevando a cabo a través del Programa de Actuación Urbanística denominado PAU Sur Sector Arroyo Culebro, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 28 de septiembre de 1989 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 24 de octubre).

V. Que "ARPEGIO" ha presentado a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Leganés una propuesta de modificación del PAU Arroyo Culebro, según un documento de avance fechado en octubre de 1996, que propone para el ámbito del municipio de Leganés una ordenación urbanística basada en la creación de tres sectores con usos característicos respectivos de industrial, residencial y comercial-ocio, según los parámetros siguientes:

Plan Parcial 5.—"Residencial Polvoranca":

— Superficie de suelo: 131 hectáreas.

— Usos:

- Residencial libre: 132.000 metros cuadrados edificables, 1.200 viviendas.
- Residencial VPP: 228.000 metros cuadrados edificables, 2.400 viviendas.
- Oficinas-servicios: 40.000 metros cuadrados edificables.

Total: 400.000 metros cuadrados edificables, 3.600 viviendas.

Plan Parcial 6.—Parque industrial "La Laguna":

— Superficie de suelo: 45 hectáreas.

— Usos:

- Industria: 100.000 metros cuadrados edificables.
- Oficinas-servicios: 15.000 metros cuadrados edificables.

Total: 115.000 metros cuadrados edificables.

Plan Parcial 7.—Área comercial y de ocio "Las Roturas":

— Superficie de suelo: 38 hectáreas.

— Usos:

- Comercial: 40.000 metros cuadrados edificables.
- Ocio: 40.000 metros edificables.

Total: 80.000 metros cuadrados edificables.

VI. Que el Ayuntamiento de Leganés es propietario, en el ámbito del Proyecto de Expropiación del PAU Arroyo Culebro, de las fincas denominadas P17-18 números 140, 146, 161, 163, 169, 170; P19-27 número 4, y P26 números 110 y 134, cuya superficie total estimada es de 209.736 metros cuadrados.

VII. Que el Ayuntamiento de Leganés ha requerido a la Comunidad de Madrid a través de "ARPEGIO" para que ponga a disposición de este Ayuntamiento los aprovechamientos urbanísticos que le pudieran corresponder dentro del ámbito de actuación del PAU Arroyo Culebro, derivados del planeamiento urbanístico.

VIII. Que "ARPEGIO" y el Ayuntamiento de Leganés han llegado a un acuerdo global en relación con los derechos de aprovechamiento municipales que le corresponden al Ayuntamiento de Leganés, por lo que ambas partes intervinientes suscriben el presente documento con base en los siguientes acuerdos:

Primero.—El Ayuntamiento de Leganés declara su conformidad sobre los parámetros básicos de la nueva ordenación del PAU Arroyo Culebro propuesta por "ARPEGIO" para el ámbito de

Leganés, y se compromete a colaborar en la tramitación administrativa de los documentos urbanísticos necesarios para llevar a buen fin la nueva ordenación citada.

A tal efecto, "ARPEGIO" someterá a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Leganés, con carácter previo a su tramitación, para su conocimiento y aceptación, los citados documentos urbanísticos.

Segundo.—"ARPEGIO" se compromete a ceder al Ayuntamiento de Leganés, como pago de los derechos de aprovechamiento urbanístico, parcelas urbanizadas de uso residencial con una edificabilidad del 10 por 100 de la edificabilidad residencial total que la nueva ordenación del PAU determine en el ámbito del municipio de Leganés, y en la misma proporción de tipos (VPO, tasada, libre) que se establezca.

Para el caso de concretarse las 3.600 viviendas previstas en el expositivo V, corresponderán, por tanto, al Ayuntamiento de Leganés 360 viviendas, distribuidas a partes iguales para los tipos de VPO, VPT y libre.

La asignación de dichas parcelas se formalizará a través de los Proyectos de Parcelación correspondientes, que se someterán a la aprobación del Ayuntamiento de Leganés.

Tercero.—Para los suelos propiedad del Ayuntamiento de Leganés descritos en el expositivo VI, las partes optan por la fijación del justiprecio de los mismos, incluido suelo, vuelo, edificaciones, intereses y demás derechos afectados y premio de afección de mutuo acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa.

A tal efecto, y en virtud de lo establecido en los artículos 207 del Reglamento de Gestión Urbanística y 101.3 de la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, el justiprecio queda fijado de la siguiente forma:

- Mediante la adjudicación de parcelas urbanizadas con su correspondiente aprovechamiento urbanístico, localizadas en el Plan Parcial 5 del PAU Sur Sector Arroyo Culebro, en el término municipal de Leganés, a razón de 637 metros cuadrados edificables por cada 10.000 metros cuadrados de superficie de las fincas expropiadas, repartidos en igual número de viviendas para los tipos VPO, VPT y libre unifamiliar.

Para el total de la superficie de las fincas expropiadas, estimada en 209.736 metros cuadrados, correspondería una edificabilidad residencial de 13.360 metros cuadrados. Dicha cifra se ajustará a la superficie realmente establecida en las actas de ocupación y pago de dichas fincas, a suscribir con la Administración expropiante.

Cuarto.—Una vez obtenida la aprobación definitiva de la modificación del PAU Arroyo Culebro, "ARPEGIO", como pago adicional de los derechos de aprovechamiento urbanísticos establecidos en el acuerdo segundo, que le corresponden al Ayuntamiento de Leganés, se compromete a la entrega de la cantidad de 150.000.000 de pesetas para el enterramiento de transformadores eléctricos. Dicho pago se hará efectivo en el plazo de treinta días a contar desde la comunicación formal a "ARPEGIO" de la aprobación por parte del Ayuntamiento de Leganés de los proyectos de obras correspondientes.

Quinto.—"ARPEGIO" se compromete a desarrollar las obras de urbanización del sector industrial de forma simultánea al desarrollo del sector residencial en orden a facilitar la más rápida implantación posible de actividades industriales en el ámbito del municipio de Leganés.

Sexto.—El Ayuntamiento de Leganés se compromete a facilitar el sellado del vertedero de inertes ubicado en el paraje de "Las Roturas", a fin de posibilitar el mejor tratamiento medioambiental de la zona y la implantación del área comercial y de ocio colindante.

Séptimo.—El Ayuntamiento de Leganés manifiesta expresamente que con el cumplimiento de las entregas, previstas en el presente convenio por parte de "ARPEGIO", no tiene nada que reclamar frente a ésta, en concepto de cesión de los derechos de aprovechamiento urbanístico que le corresponden en el PAU Arroyo Culebro, y por ello renuncia a cualquier reclamación legal en tal sentido.

Y en prueba de aceptación y conformidad con todo lo anteriormente expuesto y acordado, ambas partes suscriben el presente documento por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.—Por el Ayuntamiento de Leganés, José Luis Pérez Ráez.—Por "ARPEGIO, Áreas de Promoción Empresarial, Sociedad Anónima", Francisco Labayen Latorre.

Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Leganés y propietarios de los terrenos

En Leganés, a 20 de julio de 1998.

Reunidos:

De una parte: don José Luis Pérez Ráez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Leganés.

De otra parte: don Gabriel Sala Rialp, apoderado general de "Ceraquima, Sociedad Anónima", con documento nacional de identidad número 36.438.554 y domicilio, a efectos de notificaciones, en Barcelona, avenida Diagonal, número 353.

Intervienen:

Don José Luis Pérez Ráez, en su condición de representante legal del Ayuntamiento de Leganés.

Don Gabriel Sala Rialp, en representación de "Ceraquima, Sociedad Anónima", como apoderado general de la misma, según acredita mediante escritura de delegación de facultades, que asegura vigentes, otorgada ante el notario de Barcelona don Antonio Francés y de Mateo, de fecha 27 de mayo de 1980, con el número 1.266 de su protocolo.

Las partes intervinientes tienen y se reconocen capacidad legal suficiente para suscribir el presente documento, y en su virtud, exponen:

I. Que el Ayuntamiento de Leganés está tramitando la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, cuya aprobación inicial fue acordada en sesión plenaria de 30 de septiembre de 1997, y sometido a información pública por plazo de un mes a contar desde su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 26 de noviembre del citado año.

II. Que "Ceraquima, Sociedad Anónima", es propietaria de unos terrenos de aproximadamente 143 hectáreas en el término municipal de Leganés, formados por las fincas registrales números 63.600, tomo 830, folio 25, y 12.724 del tomo 997, libro 155, folio 186, ambas del Registro de la Propiedad número 2 de Leganés, cuyo identificación gráfica se recoge en documento anexo número 1.

III. Que en el seno de la Región Sur Metropolitana de la Comunidad de Madrid existe la necesidad de impulsar acciones que favorezcan el desarrollo de esa región y la doten de elementos de atracción económica y social, impulsando proyectos que estimulen la iniciativa privada.

En tal sentido, el Ayuntamiento de Leganés considera que su término municipal reúne las condiciones para la localización de un Área de Centralidad cuyo desarrollo a corto plazo ha de producir un impacto positivo no sólo en el conjunto de la ciudad, sino en el ámbito supramunicipal que abarca esta Región Sur.

IV. Que "Ceraquima, Sociedad Anónima", como propietaria de los terrenos que el Ayuntamiento considera óptimos para la localización de ese Proyecto de Área de Centralidad, desea desarrollar el mismo en el sentido y con las determinaciones manifestadas en el escrito de alegaciones formulado por la sociedad en el período de información pública del Plan General antes citado, previendo las dotaciones que permitirán establecer mediante el planeamiento de desarrollo necesario la ordenación detallada de los terrenos afectados, de manera que se satisfaga adecuadamente el interés general.

V. Que parte de los citados terrenos se encuentran localizados entre dos vías proyectadas para tráfico intenso (futura M-50 y Cuadrícula Regional) y atravesados por la M-407. Apoyados y circundados por el desarrollo urbanístico de Arroyo Culebro al Este y por el límite del término municipal con el municipio vecino de Fuenlabrada al Sur y Oeste.

Esta zona tiene una clara perspectiva de desarrollo urbanístico, de forma que aprovechando las infraestructuras existentes procure usos de carácter productivo, terciario y de ocio, que difícilmente pueden ser localizados en el centro de la ciudad, por la cantidad de espacio que consumen y los requerimientos de accesibilidad que necesitan.

VI. Que el Ayuntamiento de Leganés, reconociendo el significativo papel que en el desarrollo urbanístico del municipio ha desempeñado la sociedad suscribiente, la inmediata disponibilidad de los terrenos y el interés que la propiedad ha manifestado expresamente en el desarrollo del meritado Proyecto, considera conveniente acometer su ejecución, consensuando los criterios de actuación que fijen las bases con las que compatibilizar los intereses públicos y privados, y a tal fin, las partes intervinientes formulan este convenio con arreglo a las siguientes estipulaciones:

Primera.—El Ayuntamiento de Leganés se compromete, en el acto de aprobación provisional, a introducir en el documento del Plan General de Ordenación Urbana, la clasificación de los terrenos descritos en el expositivo V (plano del anexo número 3 “Área a clasificar”) como Suelo Urbanizable, de manera que se incorpore como determinación del planeamiento en revisión y como tal sea sometido a la pertinente aprobación definitiva del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Segunda.—El presente texto inicial de convenio será sometido al trámite de información pública en los términos previstos en el artículo 75 de la Ley 9/1995, de la Comunidad de Madrid, y tras cumplimentar el procedimiento señalado para su perfeccionamiento, las estipulaciones con trascendencia en el planeamiento general se incorporarán al nuevo Plan General de Ordenación Urbana antes de someter éste al trámite de aprobación provisional.

Tercera.—La propiedad que suscribe este convenio acepta que los terrenos de que son titulares se incluyan en las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana con las siguientes determinaciones urbanísticas sobre el área delimitada:

1. Clasificación de 125 hectáreas al Sur de la M-50 y al Oeste de la actuación de Arroyo Culebro y al Norte y Este del límite del término municipal, según se recoge en el plano anexo número 3. Del total de la superficie señalada, 106 hectáreas son propiedad de “Ceraquima, Sociedad Anónima”, y el resto, de otros propietarios.

Sobre el total de la actuación, se concentrará la edificabilidad en una superficie de 62,9 hectáreas, y el resto de 62,1 hectáreas se fijará como Sistemas Generales y Zonas Verdes adscritos al sector, cuya distribución será la siguiente:

- 19,4 hectáreas afectas al uso de protección de la carretera M-407 y al uso viario y de protección de esta carretera y de la M-50.
- 22,5 hectáreas adscritas a Sistema General viario de la Cuadrícula Regional, a la protección de esta carretera y al verde de borde con el término municipal colindante de Fuenlabrada.
- 20,2 hectáreas ubicadas al Oeste de la actuación, afectas a Sistemas Generales, espacios libres y zonas deportivas.

2. La edificabilidad fijada por el Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de actuación antes descrito (una vez aceptadas las alegaciones formuladas por “Ceraquima, Sociedad Anónima”, al documento de aprobación inicial) será de aproximadamente 325.000 metros cuadrados edificables, estos metros cuadrados habrá que ajustarlos al aprovechamiento tipo del Área de Reparto del cuatrienio al que corresponda la actuación.

3. La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento será del 15 por 100 del aprovechamiento lucrativo total, equivalente a unos 48.750 metros cuadrados totalmente urbanizados. “Ceraquima, Sociedad Anónima”, se compromete a aportar los excesos que sobre la cesión legal del 10 por 100 se tengan que realizar.

4. La edificabilidad máxima señalada tendrá la siguiente distribución:

- Industria tradicional: 29 por 100.
- Industria exposición y venta: 30 por 100.
- Terciario oficinas: 24 por 100.
- Ocio/cultural/comercial: 15,80 por 100.
- Gasolineras (dos instalaciones): 1,20 por 100.

(La denominación de los usos se adaptará a la que recoja finalmente el Plan General de Leganés.)

5. Las dos estaciones de servicio cumplirán todas las determinaciones y condiciones establecidas en el Plan Director de Gasolineras de este municipio y pagarán el canon municipal que se establezca para las estaciones de servicio en suelos privados.

6. Dentro de los usos comerciales, no se podrán instalar superficies de venta de productos alimentarios superiores a 2.000 metros cuadrados.

Cuarta.—La propiedad se compromete a ceder al Ayuntamiento de Leganés las aproximadamente 37 hectáreas situadas al Norte de la M-50 reflejadas en el plano del anexo número 2, además del 15 por 100 del aprovechamiento totalmente urbanizado con cargo a la propiedad.

Quinta.—La propiedad se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Leganés el oportuno Plan Parcial en el plazo que al efecto señale la Corporación, a contar desde la fecha de la plena eficacia de este convenio y sin perjuicio de que para su definitiva aprobación el Plan General de Ordenación Urbana deberá estar definitivamente aprobado con anterioridad.

Igualmente se compromete a formular y elaborar cuantos instrumentos de planeamiento y gestión resulten precisos para el desarrollo del proyecto, en los plazos señalados en el Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de que posteriormente y como complemento del mismo las partes puedan acordar la reducción de los plazos.

Sexta.—Todas las instalaciones que se implanten en este área contratarán preferentemente a trabajadores del municipio de Leganés.

Igualmente, los alumnos de la Escuela Taller del municipio tendrán prioridad para la realización de trabajos de prácticas cuando las empresas lo demanden.

Séptima.—El planeamiento del sector se gestionará y ejecutará por el Sistema de Compensación, aceptando la propiedad las mayores cesiones que resultan descritas en las cláusulas tercera y cuarta de este convenio, sin perjuicio de las cesiones y cargas cuya ejecución fuera legal o funcionalmente necesaria.

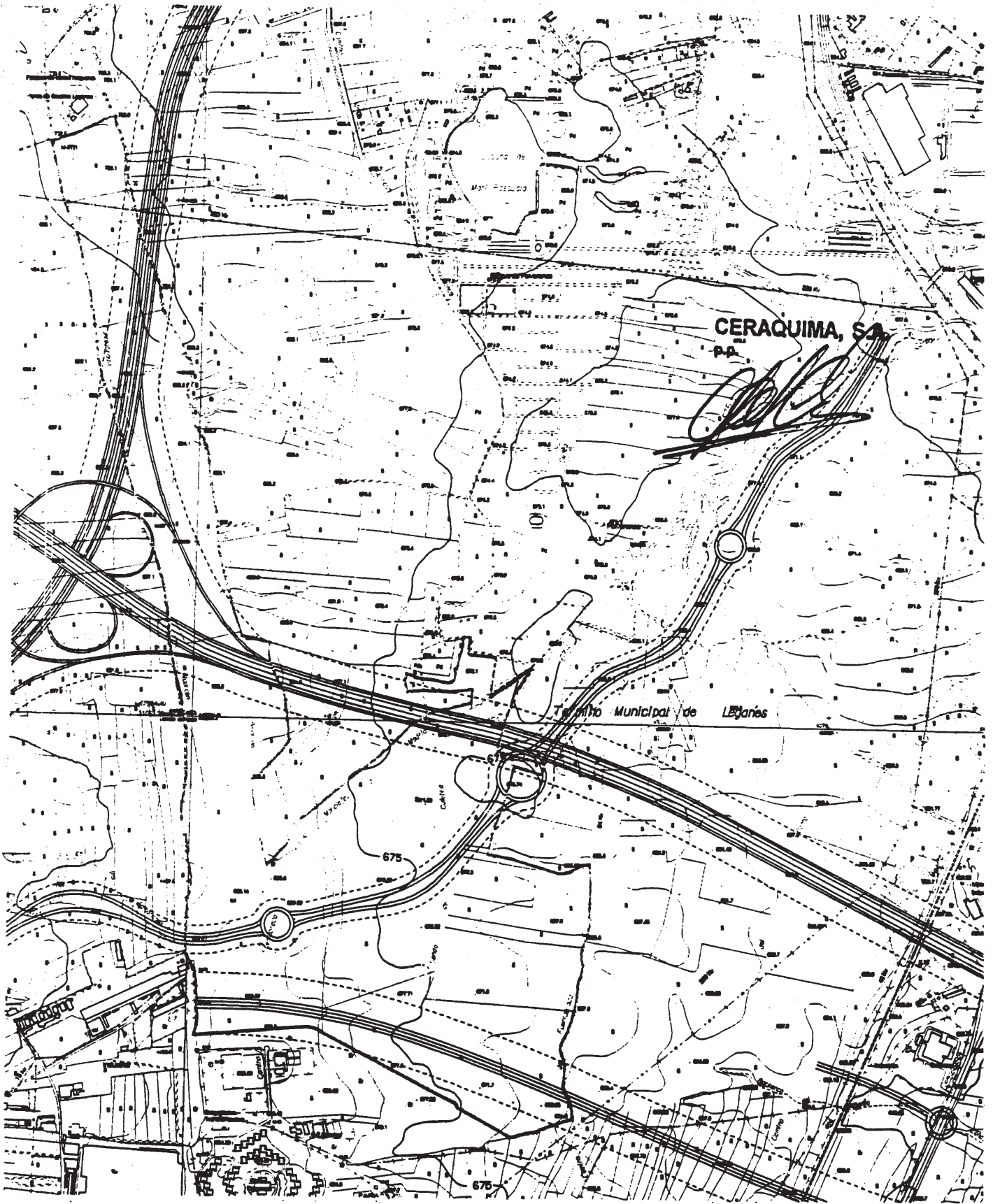
Octava.—La enajenación de los terrenos afectados por esta actuación deberá ser notificada previamente al Ayuntamiento y el adquirente quedará subrogado en la parte que le corresponda, en los derechos, deberes y cargas que tiene asumido en este convenio el actual titular.

Novena.—La firma del presente documento no implica renuncia alguna al ejercicio de acciones que a los titulares del suelo puedan corresponder en el supuesto de que finalmente el Plan General de Ordenación Urbana en revisión no recogiera la clasificación del suelo, los objetivos y/o las determinaciones aquí convenidas.

Décima.—De conformidad con lo establecido en el artículo 74.5 de la Ley 9/1995, las estipulaciones del presente convenio únicamente vinculan a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento de modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de nueva solución de ordenación, sin condicionar el ejercicio de la potestad de planeamiento que ostenta el Ayuntamiento de Leganés.

En el mismo sentido, todas las estipulaciones del presente convenio quedan condicionadas a la aprobación definitiva por parte del órgano competente de la Comunidad de Madrid, sin que surja responsabilidad municipal alguna en el caso de que la mencionada modificación del planeamiento no obtenga la aprobación o surjan modificaciones por parte del órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Y en prueba de conformidad, las partes firman este documento por duplicado ejemplar en lugar y fecha indicados en su encabezamiento.—Por la Administración actuante: el alcalde-presidente del Ayuntamiento, José Luis Pérez Ráez.—Por la propietaria “Ceraquima, Sociedad Anónima”: el apoderado general, Gabriel Sala Rialp.

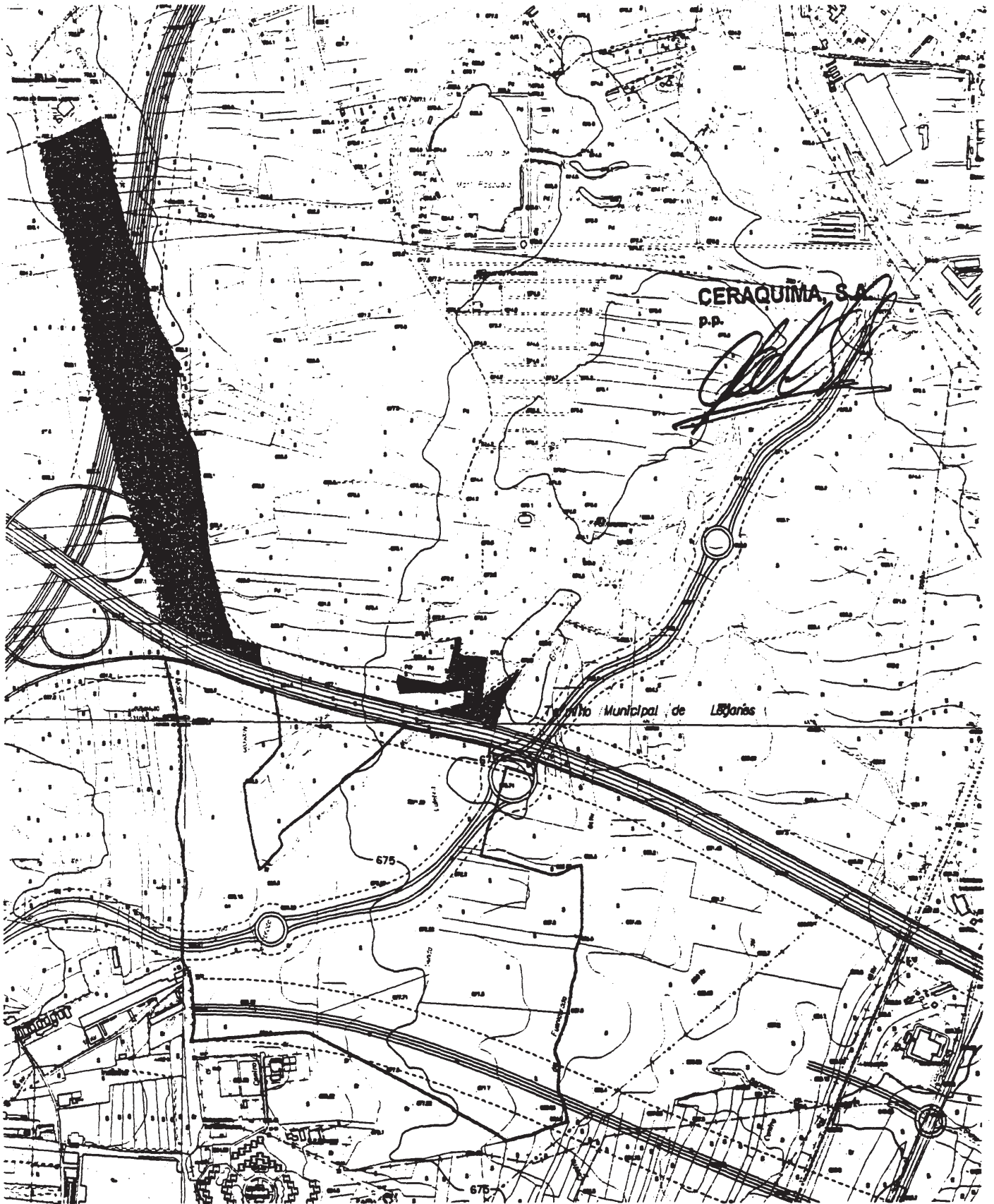


 SUELO PROPIEDAD DE CERAQUIMA S.A.

E 1/15.000



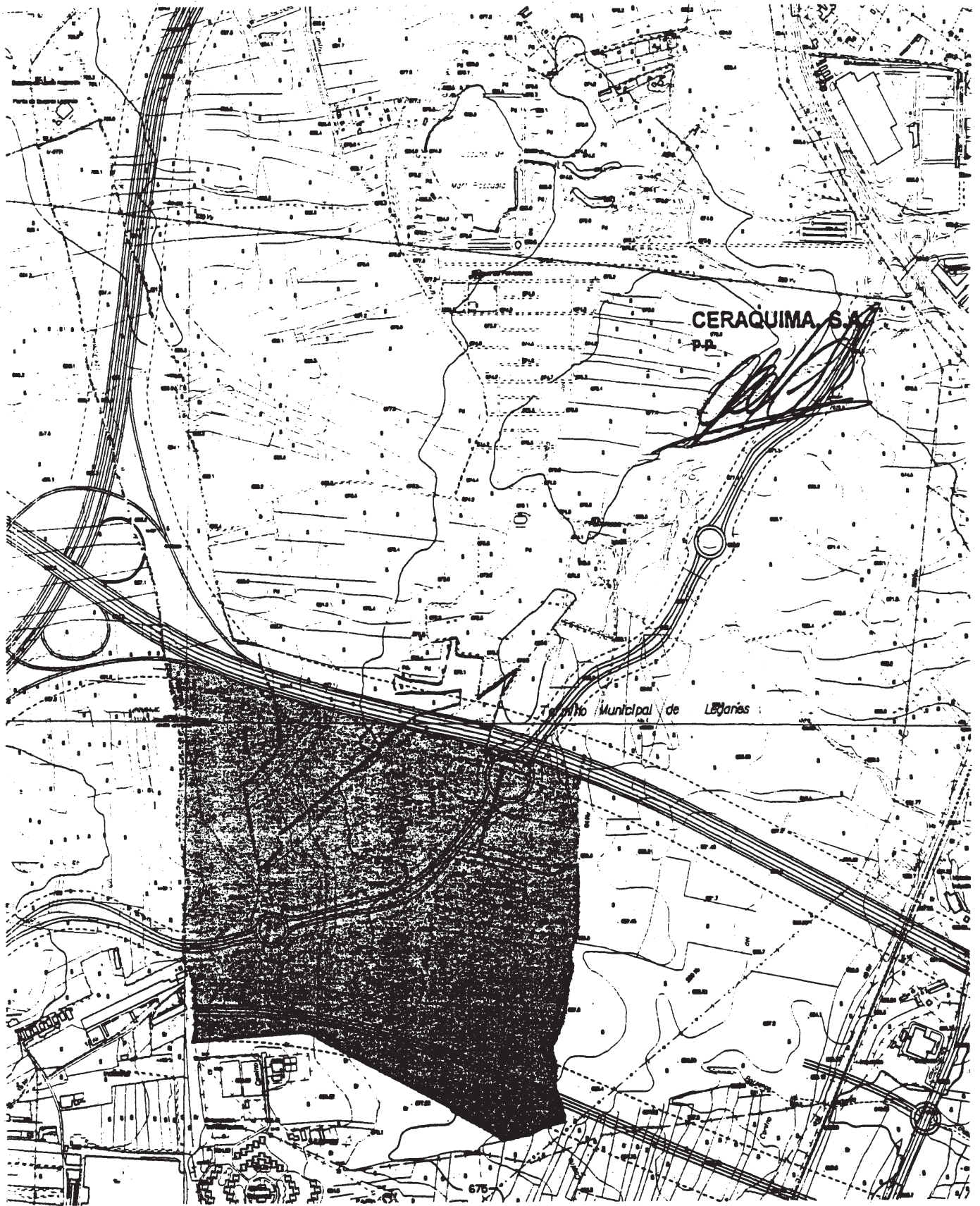
ANEXO 1





■ AREA DE CESION
□ AMBITO DE LA ACTUACION PROPIEDAD DE CERAQUIMA



ANEXO 2



-  AREA A CLASIFICAR
-  SUELO PROPIEDAD DE CERAQUIMA S.A.

E 1/15.000


ANEXO 3

NORMAS DE USOS

TÍTULO I

Disposiciones generales

Art. 175. *Objeto*.—Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a los distintos usos pormenorizados previstos para su posible implantación en el municipio de Leganés.

Art. 176. *Normativa aplicable*.—1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como disposiciones complementarias.

2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en las Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.

3. El criterio establecido en el párrafo anterior será igualmente de aplicación a los posibles conflictos con las Normas Urbanísticas de este Plan General.

Art. 177. *Control*.—1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

3. Las infracciones de las presentes Normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación de régimen local, la urbanística y la que rige la apertura de establecimientos.

TÍTULO II

Uso residencial

Art. 178. *Condiciones generales*.—1. Dentro del uso característico residencial, se definen los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar: vivienda única destinada a residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada según los retranqueos y separaciones que guarde respecto a los linderos. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.
- Vivienda multifamiliar: corresponde a edificios destinados a la residencia de varias familias en viviendas agrupadas con un acceso común desde la calle. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.
- Vivienda colectiva: corresponde a edificios destinados a residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen en esta categoría las residencias de estudiantes, de colectivos religiosos y similares.

2. Serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre.

3. Las viviendas de protección oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulan.

4. En promociones de viviendas, se respetará la proporción mínima de viviendas para personas con movilidad reducida permanente fijada en aplicación de la Ley 8/1993, de 22 de junio, sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

5. Serán de aplicación las normas de edificación generales (que se completan y matizan con las presentes condiciones del uso) y las normas de protección del medio ambiente.

Art. 179. *Programa de la vivienda y condiciones de diseño*.—1. Vivienda mínima: se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de baño completo, un dormitorio doble o dos sencillos y un armario ropero.

2. Apartamentos: podrán proyectarse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina (que también podrá ser dor-

mitorio) y un cuarto de baño completo; todo ello, con una superficie construida mínima de 30 metros cuadrados.

3. Superficie útil de cada pieza: las piezas que compongan la vivienda cumplirán las condiciones siguientes:

Pieza	Sup. útil mínima (m ²)	Long. mínima de un lado (m)	Diámetro mínimo círculo ins. (m)
Estancia	12,00	2,70	3,00
Estancia comedor	14,00	2,70	3,00
Est. com. cocina	20,00 *	2,70	3,00
Cocina	5,00	1,60	—
Cocina comedor	8,00	2,00	—
Dorm. principal	11,00	2,40	—
Dorm. doble	10,00	2,40	—
Dorm. sencillo	6,00	2,00	—
Cuarto de baño	4,00 *	1,30	—
Aseo	2,20 *	1,30	—
Vestíbulo	1,40	1,00	—

Notas (*): En el supuesto de estancia-comedor-cocina, la cocina podrá ocultarse del resto de la estancia, disponiendo una separación a base de elementos de carpintería (tipo armario) o por cualquier otro sistema. El cuarto de baño completo contendrá los aparatos sanitarios siguientes: bañera, lavabo, retrete y bidé. El cuarto de aseo dispondrá, al menos, de lavabo y retrete y, en su caso, bañera o ducha. La dotación de aparatos y las superficies mínimas del cuadro se entenderán para el supuesto de que exista un solo cuarto de baño en la vivienda.

4. Tendederos: salvo si existiera tendedero común o si el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda con más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, 1,5 metros cuadrados destinada a tender ropa, que no será visible desde el espacio público (por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida).

5. Altura libre: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, se establece que la altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 metros, al menos, en el 75 por 100 de su superficie útil, pudiendo reducirse en el resto.

Art. 180. *Piezas habitables*.—En plantas de semisótano sólo se autorizará la existencia de piezas habitables, definidas con arreglo a lo previsto en las Normas de Edificación, cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y que se cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Art. 181. *Vivienda exterior*.—1. Se considera que una vivienda es "exterior" cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio y al menos una de sus piezas habitables abra hueco sobre calle, espacio libre público o espacio exterior accesible que cumpla las condiciones mínimas de los patios principales.

2. Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores".

Art. 182. *Condiciones de vivienda y local exterior*.—1. No obstante lo dispuesto en el apartado correspondiente de las Normas de Edificación, excepcionalmente, en cada vivienda podrá admitirse como pieza habitable una habitación con segundas luces. En ningún caso se admitirá que un dormitorio ventile a través de un baño, cocina o escalera.

2. En el supuesto de segundas luces, se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación mínimas que se indican a continuación. Se cumplirán las condiciones siguientes:

- El hueco por donde entre la primera luz se abrirá a calle, espacio libre público, espacio exterior accesible o patio de manzana.
- Cada uno de ambos huecos, el de primera y el de segunda luz, tendrá una superficie mínima de 2,5 metros cuadrados, de los cuales, al menos, 1,5 metros cuadrados en el de primera luz y 1 metro cuadrado en el de segunda serán de cristal que deje pasar la luz blanca.
- El hueco de segunda luz será completamente practicable y comenzará a nivel del suelo.
- Ambos huecos serán paralelos o sensiblemente paralelos, formando un ángulo que no exceda de 15 grados sexagesimales. La distancia máxima entre sus ejes será de 1 metro en el primer caso; en el segundo no se admitirá ninguna desviación entre los ejes.
- La segunda luz no se tomará de dormitorios ni de cocinas.
- La pieza con primera luz no tendrá un fondo mayor de 6 metros ni mayor de 4 metros la que reciba la segunda, ambas medidas sobre la normal al hueco de la fachada.

Art. 183. *Ventilación mínima*.—1. Además de lo previsto en el apartado correspondiente de las Normas de Edificación, todo local destinado a alojamiento deberá ser ventilable, permitiendo el paso del viento por voluntad del usuario, y deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, que no dependa de la presencia o no del viento ni de su paso a través del mismo.

2. Las cocinas (así como cualquier otra pieza en la que se produzcan combustiones o gases) dispondrán o bien de una ventana o bien de conductos independientes para su eliminación, que garantizarán, al menos, dos renovaciones del aire contenido cada hora.

3. Para ello se podrán permitir chimeneas de ventilación con secciones regulares de más de 0,60 metros cuadrados y con toma de aire por debajo del pavimento de la vivienda más baja de las que acometan a las chimeneas. A estas chimeneas sólo se les podrá dar ventilación mediante ventanillos o rejillas situadas por encima de 1,50 metros del pavimento. Sobresaldrán un mínimo de 0,60 metros por encima de la cubierta. Interiormente, irán chapadas de azulejo o material similar y no presentarán resaltes ni rebordes. La ventilación de las cocinas podrá efectuarse también por aspirador estático.

Art. 184. *Patios interiores*.—No obstante lo dispuesto en las Normas de Edificación, en viviendas unifamiliares aisladas se admitirán patios que puedan inscribir un círculo con diámetro mínimo un tercio de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren (h/3), con un mínimo de 2 metros. Cuando, por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor de 12 metros cuadrados.

Art. 185. *Escaleras*.—Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en edificios con uso residencial se cumplirán las condiciones adicionales siguientes: una sola escalera principal (sin contar, en su caso, escaleras de servicio) no podrá servir a más de seis viviendas por planta. Excepcionalmente, en edificios residenciales con desarrollo lineal, se autorizará un número mayor de viviendas por escalera, siempre que la distancia desde ésta a la vivienda más lejana no exceda de 35 metros.

Art. 186. *Ascensores*.—Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, será obligado disponer de ascensores en los edificios de altura igual o superior a cuatro plantas (baja + 3) y se instalará, al menos, uno en cada núcleo de comunicación vertical y, al menos, uno por cada 12 viviendas.

Art. 187. *Dotación de aparcamiento*.—1. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación y en defecto de previsión específica en la ordenanza correspondiente, se dispondrá, por lo menos, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada. Las plazas se ubicarán dentro de la parcela residencial (garaje o superficie no ocupada de la parcela); para el cálculo de su superficie útil se considerará un módulo mínimo básico de 20 metros cuadrados por plaza unitaria o vehículo (incluyendo la parte proporcional de los accesos).

2. La provisión de plazas de aparcamiento será independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos públicos.

TÍTULO III

Uso comercial

Art. 188. *Concepto y clases*.—1. Se considera uso comercial el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general.

2. Dentro del uso comercial, se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- a) Pequeño comercio en bajos: incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido, de tamaño no superior a los 250 metros cuadrados.
- b) Comercio en general: galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.500 metros cuadrados, en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja.
- c) Grandes centros comerciales: áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 metros cuadrados, constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.

Art. 189. *Condiciones particulares del uso comercial*.—1. Dimensiones: a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los espacios destinados a la atención al público. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no accesible para el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

La superficie destinada a la atención al público no será menor en ningún caso de 6 metros cuadrados ni podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

2. Accesos: los locales comerciales situados en edificio compartido dispondrán en todo caso de acceso separado, sin conexión con el portal o escaleras del inmueble.

3. Circulación interior: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los recorridos accesibles al público tendrán la anchura mínima prevista en el NBE-CPI aplicable. Los desniveles en la misma planta se salvarán mediante rampas o escaleras con anchura igual al resto de los recorridos.

4. Escaleras: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 metros cuadrados, con la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable.

5. Ascensores: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 metros cuadrados por encima de esa altura; podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un ascensor.

6. Altura libre de pisos: complementariamente a lo dispuesto en las ordenanzas municipales de edificación, la altura libre será como mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas dedicadas al uso comercial, por encima o por debajo de la rasante, y, al menos, en el 75 por 100 de su superficie útil. En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General la altura mínima prevista en este párrafo podrá reducirse a 2,50 metros.

7. Aseos: los locales destinados al comercio en general dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Para grandes centros comerciales se dispondrá de un aseo para uso público por cada 400 metros cuadrados. Los aseos-vestuarios para personal trabajador se regularán según O. H. y S. T.

No podrán comunicar directamente, en ningún caso, con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

8. Aparcamientos: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación y en defecto de previsión específica en la ordenanza correspondiente, en los grandes centros comerciales se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario superara los 400 metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 metros cuadrados.

9. Almacenaje de productos alimentarios: los locales en los que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionado, con una superficie de, al menos, el 10 por 100 de la superficie de venta destinada a estas mercancías y como mínimo de 3 metros cuadrados.

10. Iluminación y ventilación: podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local, y la ventilación 1/20 o la necesaria para garantizar seis renovaciones/hora; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento del aire, que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento. En el caso de sótanos, los huecos de ventilación natural deberán, como mínimo, ser equivalentes al 0,5 por 100 de la superficie en planta.

11. Evacuación de polvos, gases, vapores y humos: se realizará a través de la adecuada chimenea, cuya desembocadura sobrepasará 1,5 metros la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. Las chimeneas en edificaciones existentes se situarán en patios interiores entrantes de fachada, quedando una estética decorosa con la edificación existente. Las chimeneas situadas en el exterior de los edificios cuya función no sea solamente la de ventilación deberán contar con tratamiento calorífugo.

12. Galerías de alimentación: se regularán por sus disposiciones específicas.

13. Sótanos: los locales que se establezcan en sótano primero (cota del suelo por encima del nivel de 3 metros) no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario. Asimismo, podrán destinarse a almacenaje, servicios o actividad comercial desarrollada en una superficie no superior al 60 por 100 del espacio de venta a que se halle vinculado. Estas limitaciones no serán de aplicación a los locales que contaran con licencia municipal o la misma estuviera solicitada con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General.

14. Cualquier instalación de superficie útil de exposición y venta que supere los 2.500 metros cuadrados requerirá la preceptiva licencia de apertura de grandes establecimientos comerciales, en función de lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Ley 7/1996, de Ordenación del Comercio Minorista, y normativa autonómica de desarrollo.

TÍTULO IV

Usos de hostelería

Art. 190. Dentro del uso de hostelería se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Bares, restaurantes y locales recreativos: locales de ocio en planta baja y semisótano, de tamaño no superior a los 250 metros cuadrados (salvo los existentes a la aprobación de este Plan General, que podrán mantener su superficie actual), en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.
- b) Grandes locales de esparcimiento: establecimientos mayores de 250 metros cuadrados destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.
- c) Hoteles: se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

Art. 191. *Usos de bares, restaurantes y locales recreativos*.—1. En el concepto de bares quedan comprendidos aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, que, además de helados, batidos, refrescos e infusiones y bebidas en general, sirvan al público, mediante precio, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha, para refrigerio rápido.

2. En el concepto de restaurantes se comprenden cuantos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, sirvan al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

3. En el concepto de locales recreativos se incluyen todos aquellos destinados a actividades recreativas, tales como discotecas, disco-bares, salas de fiesta, cines, teatros, salas de juego, etcétera.

4. Condiciones particulares de los bares, restaurantes y locales recreativos:

- 4.1. Cumplirán las disposiciones legales y reglamentarias que les sea de aplicación en cada momento y, en la medida en que resulten compatibles con dicha normativa sectorial, las condiciones particulares del uso comercial.
- 4.2. En materia de aseos, los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán como mínimo de las unidades de retrete y lavabo que se indican a continuación:
 - Locales de hasta 100 metros cuadrados: uno para señoras y uno para caballeros con urinario.
 - Locales de hasta 250 metros cuadrados: dos para señoras y uno para caballeros con urinario.

- Locales de hasta 500 metros cuadrados: tres para señoras y uno para caballeros con dos urinarios.
- Locales de más de 500 metros cuadrados: los exigidos por la legislación aplicable.

4.3. La altura mínima exigible en los locales destinados a estos usos será la siguiente:

- Locales de hasta 100 metros cuadrados: 2,7 metros libres.
- Locales de hasta 250 metros cuadrados: 3 metros libres.
- Locales de más de 250 metros cuadrados: 3,2 metros libres.

4.4. Se exigirá en todos los casos la existencia de ventilación forzada y se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y A.C.S.

Art. 192. *Uso hotelero*.—1. Se consideran de uso hotelero los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio. En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles.

2. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación y en defecto de previsión específica en la ordenanza correspondiente, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados o por cada tres habitaciones, si resultare un número mayor.

TÍTULO V

Uso de oficinas

Art. 193. *Concepto y clases*.—1. Se consideran oficinas los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas.

2. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales y no de oficina (como industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

3. Se diferencian las siguientes categorías:

- a) Oficinas en general: se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.
- b) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas y no superando el 50 por 100 de la misma o 50 metros cuadrados, siempre que sean actividades inocuas. Les será de aplicación el régimen de la vivienda en que se emplacen.

Art. 194. *Condiciones particulares de las oficinas*.—1. Dimensiones: a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

2. Emplazamiento: las oficinas en general podrán establecerse únicamente en edificio exclusivo o en las plantas baja y primera de los edificios compartidos. Los despachos profesionales podrán establecerse en cualquier planta.

3. Semisótanos: los locales que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá, respecto de éste, un carácter secundario.

Sólo se admitirá el uso de almacén, cuarto de instalaciones o servicios, subordinado al principal; la altura mínima en este caso será de 2,20 metros.

4. Accesos interiores: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable.

5. Ascensores: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, cuando el desnivel a salvar dentro de un local sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 metros cuadrados sobre esta altura.

6. Altura libre de pisos: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, la altura libre será como mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas que se dediquen al uso de oficinas, por encima o por debajo de la rasante, y al menos en el 75 por 100 de su superficie útil. En los locales de oficinas existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General podrá admitirse una altura mínima de 2,50 metros.

7. Aseos: los locales de oficina dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción mayor que 100 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Serán de aplicación las exigencias de la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo sobre esta materia cuando resulten más estrictas.

No podrán comunicar directamente en ningún caso con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

8. Iluminación y ventilación: podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local, y la ventilación 1/20, a excepción de los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada en el proyecto. En el caso de sótanos, los huecos de ventilación natural deberán, como mínimo, ser del 0,5 por 100 de la superficie en planta.

9. Aparcamientos: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, las oficinas en edificio exclusivo dispondrán de una plaza por cada 60 metros cuadrados.

TÍTULO VI

Uso industrial

Art. 195. *Concepto y clases.*—1. Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan a continuación:

- Producción industrial: comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etcétera, pero sin venta directa al público.
- Almacenaje y comercio mayorista: comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se incluyen aquí, asimismo, otras funciones de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
- Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico, con objeto de repararlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse ésta mediante intermediarios.
- Producción artesanal y oficios artísticos: comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Se distinguen las siguientes clases de uso industrial:

- Industria en general: se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor de 250 metros cuadrados, sólo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.
- Talleres: actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada sea igual o inferior a 10 CV en planta baja y a 24 CV en edificio exclusivo y su superficie menor de 250 metros cuadrados. Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda, se considerará taller doméstico y se le aplicarán las condiciones del uso residencial correspondientes a la vivienda a que esté anexo.

Art. 196. *Condiciones generales del uso industrial.*—1. Serán de aplicación las Normas de Edificación generales, que se completan y matizan con las presentes condiciones del uso, la legislación sectorial aplicable en cada caso, las normas de seguridad e higiene en el trabajo y las Normas de Protección Ambiental.

2. Dimensiones de los locales: a los efectos de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como de aquéllos vinculados de una forma directa con dichas actividades. Se excluirán las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán el volumen útil por puesto de trabajo exigido en la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo.

3. Servicios de aseo: se ajustarán a lo previsto en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo, y como mínimo contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores (o fracción superior a 10) y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje (o fracción superior a 500). A partir de 10 trabajadores deberá contarse con aseos separados para cada sexo.

4. Escaleras y pasillos: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, las escaleras tendrán una anchura mínima de 1 metro cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 1,10 metros de 50 a 150 puestos, y de 1,30 metros para más de 150 puestos. Ningún pasillo ni rampa tendrá anchura libre menor de 1 metro.

5. Dotación de aparcamiento: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en el uso de industria, en general, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil.

6. Ordenación de la carga y descarga: cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos, en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión y con bandas perimetrales de 1 metro.

7. Iluminación y ventilación: serán de aplicación las disposiciones contenidas en las ordenanzas de seguridad e higiene en el trabajo, y como mínimo se exigirá la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

8. Acceso de vehículos y garaje-estacionamiento: en el caso de que la industria o almacenaje implique acceso de vehículos a talleres, garaje-estacionamiento, oficinas o venta comercial en su local, estas actividades deberán cumplir las condiciones establecidas para dichos usos en este Plan General y demás normativa aplicable.

9. En todas las industrias establecidas en polígonos industriales se permitirá que se destine una superficie, que no supere el 10

por 100 de la superficie total construida, a la venta de los productos propios de la industria de que se trate.

Art. 197. *Construcción de industrias.*—1. Las condiciones de seguridad frente a incendios se regirán por lo dispuesto en la normativa vigente, debiéndose asegurar que los materiales y técnicas constructivas son de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones superiores a los legalmente permitidos.

2. En cualquier caso, se exigirá que en la compartimentación del edificio las áreas de oficinas y ventas queden siempre como sector de incendio separado del resto e independizado mediante vestíbulo o como recinto propio.

3. La industria permitida en suelo urbano en planta baja o semisótano deberá cumplir las mismas condiciones de protección y aislamiento en la construcción establecidas para el uso de garajes-estacionamientos en este Plan.

Art. 198. *Suministro de energía eléctrica para uso industrial.*—1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

2. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales y las instalaciones de calderas y depósitos de combustible y recipiente a presión cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

3. Los motores y las máquinas, así como la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

4. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

5. No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Art. 199. *Evacuación de aguas y sólidos residuales.*—1. Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señalan las Normas de Protección Ambiental y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2. La recogida y disposición de residuos se regirá por las ordenanzas municipales y legislación general que resulten de aplicación.

Art. 200. *Evacuación de aire, gases y humos.*—1. La evacuación de polvos, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea, cuya desembocadura sobrepasará 1 metro de altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros, y cuando se trate de los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal, estará, asimismo, a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las emisiones cumplirán, en todo momento, las condiciones establecidas en las Normas de Protección Ambiental y demás legislación aplicable, y cuando la emisión de polvos o pavesas produzcan molestias, podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

2. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de aire de locales, se realizará de forma que el punto de salida del aire distará como mínimo dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano horizontal y estará fuera del plano vertical de cualquier otro hueco. La altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a 4 metros.

Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere 1 metro la del edificio. Todo aparato o sistemas de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

Art. 201. *Instalaciones contra incendios en locales industriales.*—Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así

como los aparatos, instalaciones y útiles exigidos en las ordenanzas municipales de protección contra incendios y, en su defecto, los que en cada caso determinen los Servicios Técnicos Municipales, en función de las características del local o edificio en cuestión y de la naturaleza de las materias primas y productos almacenados o generados.

TÍTULO VII

Servicios del automóvil y transporte

Art. 202. *Concepto y clases.*—Se incluyen bajo esta rúbrica los usos directamente al servicio del automóvil o directamente vinculado al transporte en vehículos de motor:

- Garaje-aparcamiento en general: se refiere al garaje-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior patios de manzana y espacios libres privados.
- Garaje familiar: se refiere al garaje anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Edificios de garaje-aparcamiento: comprende los garajes-aparcamiento situados en edificio exclusivo o manzana completa dedicada a este uso.
- Aparcamiento público subterráneo: se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.
- Terminales de transporte por carretera: se refiere a los establecimientos e instalaciones dedicados al servicio de transportes o el estacionamiento de vehículos utilizados para dicho fin.

Art. 203. *Uso de garaje-aparcamiento.*—Garaje o garaje-aparcamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor. Se distingue entre garaje-aparcamiento en general (en planta baja, plantas bajo rasante, interior de patios de manzana o edificios de aparcamiento) y terminales de transporte por carretera, en el que se incluyen los locales de paso y espera y los servicios públicos de transporte, entendiéndose por tales los locales e instalaciones destinados al transporte por autobús, que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías, y garaje-estacionamiento de autobuses.

Art. 204. *Condiciones particulares de garaje-aparcamiento.*—Los garajes-aparcamientos cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación y, cuando su capacidad sea mayor a cinco plazas de automóvil, además las siguientes determinaciones:

1. Los garajes-aparcamiento de hasta 750 metros cuadrados tendrán un acceso de 3 metros como mínimo de ancho. En aquellos cuya superficie resulte igual o superior a 750 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 4,50 metros, o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de 3 metros cada uno.

2. En los garajes-aparcamiento de más de 2.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100, y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 metros. El espacio de espera horizontal será como mínimo de 5 metros. Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 5 metros, que será de 5,50 metros cuando sirvan para acceder a plazas de 2,5 × 3 metros. La meseta horizontal no será exigible en edificios existentes, siempre que se justifique la imposibilidad de disponer de la misma y se salvaguarden las necesarias condiciones de seguridad.

4. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros.

5. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

6. Cuando el número de plazas de aparcamiento supere el número de viviendas y locales construidos, o cuando el uso del mismo no sea de uso exclusivo para los ocupantes del edificio, se dispondrán accesos peatonales independientes al portal del inmueble.

El número de accesos de este tipo será de uno por cada 2.500 metros cuadrados o fracción de superficie en planta del garaje y cumplirán las condiciones exigidas en la Norma Básica de la Edificación, Condiciones de Protección contra incendios aplicable.

7. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo libre de 2,20 × 4,50 metros. Se dispondrá un 15 por 100 de plazas de dimensiones 2,50 × 5 metros. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura.

8. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.

9. Los garajes-aparcamientos de más de 1.000 metros cuadrados de superficie total construida o que cuenten con un número de plazas superior al de viviendas del edificio o edificios en que se integren dispondrán por cada planta considerada de un servicio dotado de antservicio para señoras y otro para caballeros.

10. En todos los garajes se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas, y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

11. En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y marquesinas y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

12. En el supuesto de que existan accesos a otras estancias de servicio al edificio, se independizarán los garajes de las mismas mediante vestíbulo estanco.

13. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado, incluido el de emergencia, responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Art. 205. *Ventilación de garajes-aparcamiento.*—1. En la ventilación de garajes-aparcamiento se distinguirán dos casos:

a) Ventilación natural: admisible solamente en garajes con fachada al exterior en semisótano o con patio inglés. En este caso, las aberturas de ventilación deberán ser permanentes, independientes de las entradas de acceso y con una superficie mínima de comunicación al exterior de 0,5 por 100 de la superficie del local de garaje.

b) Ventilación forzada: para todos los demás casos, o sea, para garajes en sótano. En estos casos, la ventilación será suficiente cuando se asegure una renovación mínima del aire de 15 m³/h.m² de superficie del garaje mediante un sistema que garantice el barrido completo del local, debiendo existir, al menos, dos bocas de aspiración en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que idealmente puede ser dividido el local.

2. El caudal de ventilación por planta se repartirá como mínimo entre dos dispositivos o tomas de ventilación independientes.

3. El funcionamiento de los dispositivos de renovación de aire debe asegurarse mediante la instalación de aparatos detectores de monóxido de carbono (CO) debidamente homologados, que accionen automáticamente la instalación de ventilación, a razón de uno por cada 300 metros cuadrados de superficie o fracción.

4. En los aparcamientos públicos de superficie superior a 1.000 metros deberá asegurarse además el funcionamiento de los dispositivos de renovación de aire con suministro complementario (doble suministro, grupos generadores, etcétera).

5. Los extractores serán instalados en los puntos bajos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al techo del local a fin de conseguir el debido tiro.

6. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina de fácil acceso resistente al fuego.

7. Los garajes en planta sótano estarán dotados de ventilación de seguridad con huecos de ventilación a razón de 1 metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados de superficie de aparcamiento en otros dispositivos especiales de cerramiento, de forma que manual o automáticamente provoque su apertura en caso de incendio.

8. Los patios y chimeneas de ventilación de garajes estarán destinados exclusivamente a este fin, construidos con elementos

resistentes al fuego y sobrepasando 1 metro la cubierta del edificio o colindante en un radio de 15 metros quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetedos.

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

10. 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 parcela.

Art. 206. *Condiciones de seguridad en garajes-aparcamientos.*—1. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes a un fuego tipo de ciento ochenta minutos, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales empleados.

Cada planta de garaje, situada bajo rasante, constituirá sector de incendio con relación al resto del edificio, pudiendo comunicarse éste con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de vestíbulo de independencia, cuya superficie mínima será de 1,5 metros cuadrados y su menor dimensión en planta no barrida por el giro de las puertas será de 1 metro cuadrado.

Las puertas de estos vestíbulos serán ignífugas y dispondrán de dispositivos automáticos de cierre.

2. En todos los garajes-aparcamientos se instalarán extintores, a razón de uno por cada 100 metros cuadrados de superficie o fracción, en cada planta considerada.

3. El número y eficacia de los extintores será el 40 por 100 de agua presurizada (SA) y el 60 por 100 de polvo seco (89B).

4. En los garajes de más de 6.000 metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo seco de 50 kilogramos de capacidad y otro más por cada 3.000 metros cuadrados de exceso.

5. En los garajes de superficie mayor de 200 metros cuadrados se instalará una red interior de agua a presión conectada en su caso a las bocas de incendio equipadas e hidratantes.

6. La determinación del número de bocas de incendio equipadas y su instalación se hará de tal modo que la totalidad de la superficie a proteger lo esté al menos por una boca de incendio equipada.

7. En los garajes de superficie mayor a 2.000 metros cuadrados se exigirá la instalación de hidrantes de incendios de 100 milímetros de diámetro en las proximidades de la rampa de acceso, de forma que de cualquier punto de una rampa al hidrante más próximo no haya una distancia superior a 100 metros.

8. En todos los garajes-aparcamientos de superficie mayor a 6.000 metros cuadrados se exigirá compartimentación en superficies inferiores a 2.000 metros cuadrados mediante cortinas de agua que entrarán en funcionamiento automáticamente en caso de incendio.

9. En todos los garajes-aparcamientos se instalarán recipientes de material resistente al fuego con tapa abisagrada para el acopio y vertido de trapos y algodones que pudieran estar impregnados en gasolina, a razón de uno por cada 500 metros cuadrados de superficie o fracción.

10. Para las mismas dimensiones se instalarán recipientes abiertos que contengan materiales capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etcétera); el depósito dispondrá de herramientas para extender el producto.

TÍTULO VIII

Uso de equipamiento

Art. 207. *Equipamiento público y privado.*—Quedan incluidos en esta categoría los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, culturales, de ocio, culto, esparcimiento al aire libre, etcétera, de la población, así como los destinados a la Administración Pública, mercados y servicios públicos en general, clasificados en los siguientes grupos:

1. Equipamiento sanitario: el que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.

2. Equipamiento escolar: el relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles. Pueden distinguirse las siguientes clases:

- a) Pequeños locales, centros de enseñanza o academias.
- b) Centros de Educación Infantil.
- c) Centros de Educación Primaria (8, 16, 18, 22, 24 unidades).
- d) Centros de Educación Secundaria (12, 18, 24 unidades).
- e) Centros de Formación Profesional.
- f) Centros de Educación Especial.
- g) Otros.

3. Equipamiento asistencial: destinado a prestar servicios a grupos de población con necesidades específicas, como ancianos, jóvenes, indigentes, etcétera.

4. Equipamiento deportivo: se engloban en estos términos los usos que se desarrollan preferentemente en el conjunto o sistema general de espacios libres del suelo urbano: parques, paseos, jardines y espacios peatonales, así como en los parques deportivos o instalaciones similares, incluso las destinadas a espectáculos deportivos. Incluye, además, los pequeños equipamientos deportivos, tales como gimnasios, compatibles con otros usos.

5. Equipamiento cultural: incluye los museos, bibliotecas y centros culturales no incluidos en el Reglamento de Espectáculos.

6. Culto: son los destinados a satisfacer las necesidades de culto de la población, cualquiera que sea su denominación religiosa.

7. Administración Pública: incluye los destinados a albergar la Administración Pública, con excepción de las empresas públicas que operen bajo el régimen mercantil.

8. Mercados: abarca los mercados públicos, explotados tanto directamente como en régimen de concesión.

9. Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y otros servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etcétera.

10. Recintos feriales: centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición de bienes, productos y servicios.

11. Servicios públicos: bajo este epígrafe se incluyen, en general, todos los servicios de carácter público prestados por las Administraciones del Estado, la Comunidad Autónoma o el municipio.

Art. 208. *Condiciones particulares de los equipamientos.*—1. Equipamiento escolar: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo, y en los de tipo a), también en planta baja de edificio compartido.

2. Equipamiento cultural: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja de edificio compartido.

3. Equipamiento deportivo:

- a) Cuando se trate de establecimientos sin espectadores que se emplacen en edificio compartido, podrán instalarse únicamente en planta baja y deberán contar con accesos independientes sin conexión con el portal o la escalera del inmueble.
- b) Los establecimientos con espectadores se establecerán únicamente en edificio o instalación exclusiva y se ajustarán a las previsiones del Reglamento de Policía de Espectáculos y legislación sectorial aplicable.
- c) Los establecimientos con espectadores deberán dotarse de aparcamientos en función del aforo del local.

Art. 209. *Condiciones generales que deben cumplir los equipamientos donde se concentre un número superior a 10 personas.*—1. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes, no pudiendo tener ninguna conexión directa con viviendas, patios, caja de escalera ni portal.

2. Las escaleras de servicio al público tendrán el ancho mínimo previsto en la NBE-CPI aplicable.

3. Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con el tipo de uso e instalación, estime necesarios el Servicio Municipal de Incendios.

4. A efectos de resistencia al fuego, se considerará como mínimas las disposiciones exigidas en materia de incendios por la Norma NBE-CPI aplicable.

5. Los locales cuya ventilación no sea natural estarán acondicionados mediante medios mecánicos de extracción y depuración del aire.

6. Se exigirán las instalaciones y medidas necesarias para garantizar a los vecinos la inexistencia de molestias por ruidos.

7. Se atenderá a lo dispuesto por la Norma Básica NBE-CA vigente.

8. A excepción de los equipamientos religiosos, los establecimientos de hasta 100 metros cuadrados edificados deberán disponer, como mínimo, de un retrete y un lavabo, y por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo, diferenciado para cada sexo.

En ningún caso, estos servicios podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo contar con vestíbulo intermedio.

9. Se podrán habilitar semisótanos con ventilación como locales de uso público sólo en aquellos casos en que fueran dependencias de locales exteriores.

TÍTULO IX

Uso de espacios libres y zonas verdes

Art. 210. *Concepto.*—Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia y paso de personas, cuenten o no con ajardinamiento o instalaciones.

Se divide en tres categorías:

- a) Parques y jardines: son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.
- b) Espacios ajardinados: son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en estas Normas.
- c) Áreas de juego y recreo de niños: son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etcétera.

Art. 211. *Condiciones generales.*—Los espacios libres y zonas ajardinadas se diseñarán y ejecutarán de acuerdo con las funciones que pretendan cubrir, dando prioridad a los espacios destinados a la estancia y recreo de las personas.

Pueden incluir áreas e instalaciones dedicadas al deporte, tanto reglado como no reglado, de acuerdo con lo previsto en las ordenanzas particulares para cada caso.

TÍTULO X

Uso de estaciones de servicio

Art. 212. *Uso de estaciones de servicio.*—1. Se incluyen en este grupo las instalaciones y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles.

2. Las condiciones del uso de estaciones de servicio se regularán según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del municipio de Leganés, que se considera integrado en el presente Plan General incorporando sus determinaciones.

3. Para que los terrenos afectos por la estación de servicio tengan una calificación de “servicio del automóvil, estación de servicio” deberá modificarse el Plan Parcial o el Plan General, según corresponda.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo 1

Disposiciones generales

Art. 213. *Objeto.*—Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el municipio de Leganés.

Art. 214. *Normativa aplicable.*—1. Cuando existan normas aplicables de superior rango, se aplicarán estas últimas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.

2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en las Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.

Art. 215. *Control.*—1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

Capítulo 2

Condiciones de parcela

Art. 216. *Aplicación.*—Las condiciones de parcela se aplicarán a todos los tipos de “obras de nueva edificación” en suelo urbano.

Art. 217. *Condiciones para la nueva edificación en una parcela.*—1. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable, con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas de este Plan General.

2. Sólo podrán considerarse edificables las parcelas que reúnan los requisitos dimensionales establecidos en el Plan General.

Art. 218. *Agregaciones y segregaciones de parcelas.*—1. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad ya consumida. Si la edificabilidad estuviera agotada, en el acto de la segregación deberá realizarse una anotación registral que haga constar que la finca segregada no es edificable.

2. La agregación de fincas con la misma calificación urbanística generará una edificabilidad total suma de las parciales; si las fincas tienen distinta calificación o limitaciones urbanísticas diferentes serán objeto de expediente de reparcelación.

3. En suelo urbano no se permitirán segregaciones cuando puedan resultar parcelas sobrantes que no merezcan la calificación de solar edificable, salvo si tienen acceso desde el viario público o desde un espacio libre con uso público con acceso directo desde una vía urbana, y son objeto de cesión gratuita al municipio.

Capítulo 3

Condiciones de posición

Art. 219. *Aplicación.*—Las condiciones de posición se aplicarán a todos los tipos de “obras de nueva edificación”, así como a todas las “obras en los edificios” o cualquier otra que implique modificación de los parámetros de posición de los edificios existentes.

Art. 220. *Alineaciones.*—Se utilizarán las siguientes definiciones:

1. Alineación de edificación o privada: es la línea que señala el planeamiento o, en su defecto, el organismo administrativo actuante para establecer la separación entre la parte susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre dentro de cada parcela. Esta alineación interior señalada en el planeamiento se considerará como alineación máxima.

2. Alineación de parcela o pública: es la línea señalada por el planeamiento o, en su defecto, por el organismo administrativo actuante para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de otras parcelas (privadas o públicas, edificables o no edificables). La alineación exterior definida por el planeamiento se considerará obligatoria. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación pública, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o, en su caso, de la fachada del edificio existente con el terreno.

3. En el caso de edificación en manzana cerrada, se definen dos alineaciones:

— Alineación interior: la citada en el punto 1 del presente artículo, considerándose como línea máxima de ocupación por la edificación.

— Alineación exterior: la citada en el punto 2 del presente artículo, considerándose como la línea obligatoria de edificación.

4. En el caso de edificaciones en bloque abierto, se define un área de movimiento, o superficie de suelo en el interior del solar, sobre la que puede emplazarse libremente la edificación.

5. Las alineaciones definidas en el planeamiento se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno;

en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proyecciones de cuerpos volados (balcones, cornisas, etcétera).

6. En ausencia de alineación definida en el planeamiento, se considerará como tal la existente a la aprobación definitiva del presente Plan General.

Art. 221. *Rasantes.*—1. Se considera rasante la línea que señala el planeamiento o el organismo administrativo actuante como perfil longitudinal de una vía pública, tomada (salvo indicación contraria) en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

2. Con referencia a la rasante de la calle, pueden definirse rasantes de las alineaciones de parcela o públicas y, en su caso, de las alineaciones (exteriores o interiores) de edificación.

Art. 222. *Modalidades de edificación.*—Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

1. Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana, adosada a sus alineaciones (salvo supuestos de retranqueo) y a sus linderos. La alineación de edificación coincidirá con la de parcela o pública; en su caso, la alineación de la fachada interior a un patio de manzana coincidirá con la alineación interior.

2. Edificación adosada, con retranqueos obligatorios a fachada y, al menos, a uno de sus linderos (lateral o testero).

3. Edificación aislada, con retranqueos obligatorios a fachada y a todos sus linderos.

Art. 223. *Separación entre edificios y de edificios a obstáculos que impidan la vista recta.*—1. En las zonas en que se admita la edificación aislada, la separación entre edificios será igual a la semisuma de sus alturas de coronación.

2. La separación mínima entre los huecos de fachada del edificio y un muro de contención o cualquier otro obstáculo que impida la vista recta será la resultante de:

$$5,5 + 0,25 \cdot h$$

expresado en metros, siendo “h” la altura del obstáculo.

Art. 224. *Posición de la edificación respecto a las alineaciones.*—1. Se prevén las situaciones siguientes:

- En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
- Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.
- Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación sobre el terreno podrá quedar “fuera de línea” respecto a la alineación de parcela o pública.

Art. 225. *Separación a linderos.*—Caso de que las normas urbanísticas establezcan distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando, por la forma irregular de la parcela, sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

Art. 226. *Retranqueo.*—1. Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación de referencia, medida sobre una recta perpendicular a ésta.

2. Podrán autorizarse edificios retranqueados sólo cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras o paredes unidas al descuberto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características.

3. En zonas con edificación entre medianerías podrán obviarse la condición anterior si el frente de fachada contiguo a éstas se continúa sin retranquear en una longitud mínima de 3,50 metros.

4. En supuestos de retranqueo y a efectos de vuelos y salientes se tomará como línea de edificación la del fondo del espacio abier-

to. El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación de parcela.

Art. 227. *Espacios exteriores accesibles.*—Se entiende por espacio exterior el espacio libre de edificación limitado por los paramentos exteriores de las edificaciones. Los espacios exteriores calificados como accesibles mantendrán en su frente las alineaciones y rasantes de la vialidad oficial y cumplirán las condiciones de accesibilidad siguientes:

1. Será posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde la vía pública o, al menos, desde otro espacio exterior accesible.
2. La pendiente máxima en zonas transitables por tránsito peatonal o de rodadura será del 8 por 100.
3. El terreno sobre el que se asienta responderá a las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada caso.
4. Estará dotado de las infraestructuras necesarias y proporcionadas para la prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, así como de mobiliario urbano y jardinería.

Art. 228. *Espacios exteriores no accesibles.*—La calificación de un espacio exterior existente como no accesible, por incumplir las condiciones anteriores, determina la obligación de la propiedad de hacer manifiesta su “no accesibilidad” mediante un cerramiento exterior.

Capítulo 4

Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento

Art. 229. *Aplicación.*—Las condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento se aplicarán a todos los tipos de “obras de nueva edificación”, así como a todas las “obras en los edificios” o cualquier otra que implique ampliación de la ocupación actual o de la superficie construida total en el edificio o edificios existentes.

Art. 230. *Ocupación.*—Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

1. Superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada de un edificio sobre el plano horizontal, descontando, en su caso, los patios de parcela y los salientes permitidos (vuelos, aleros, cornisas, etcétera) sobre la alineación de parcela o pública.
2. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá, en su caso, como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor.

Art. 231. *Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.*—1. Se entiende por edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad la relación entre la superficie edificable y la superficie neta, medida en proyección horizontal, del terreno de referencia.

2. La “superficie neta” es la del terreno de referencia, excluyendo las superficies no edificables públicas (viales y espacios libres).

3. La determinación de un coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima, salvo cuando de la conjunción de este parámetro con otros derivados de condiciones de posición, ocupación, forma o volumen se concluya una superficie edificable menor, siendo esta última, en estos casos, el valor de aplicación.

Art. 232. *Cómputo de la superficie edificada.*—1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

2. Sin perjuicio de lo anterior, para su comparación con la superficie edificable máxima resultante del apartado anterior, no computarán las superficies construidas siguientes:

- a) La de las plantas sótano o semisótano (o parte de las mismas), si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa

en ningún punto 1 metro de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio.

- b) Los soportales de uso público.
- c) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- d) Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- e) Las plantas de instalaciones con altura libre entre forjados igual o inferior a 1,60 metros.
- f) Los patios de parcela, los interiores no cubiertos y los cubiertos siempre que garanticen la ventilación suficiente.
- g) La superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- h) Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, excepto torreones, áticos y sobreáticos.
- i) La superficie bajo cubierta destinada a usos en los que se haya hecho alguna salvedad.

3. Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, tendedores, porches u otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

La superficie útil de los servicios será la suma de las definidas por los perímetros interiores de los cerramientos de cada una de las dependencias consideradas como tales.

En vivienda unifamiliar, no se computa como superficie útil la que corresponda a garajes, cuartos de calderas o cuartos de maquinaria de instalaciones propias de la vivienda.

Capítulo 5

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art. 233. *Aplicación.*—Las condiciones de volumen y forma se aplicarán a todos los tipos de “obras de nueva edificación”, así como a todas las “obras en los edificios” o cualquier otra que implique la alteración de las características volumétricas o formales del edificio existente.

Art. 234. *Altura máxima.*—1. Se entiende por altura máxima la señalada en el planeamiento como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezcan límites para distintas clases de altura o utilizando unidades de medición distintas (número de plantas y unidades métricas), todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles.

2. Altura de cornisa: si no estuviera establecida la relación entre el máximo número de plantas y las alturas máximas de cornisa, de coronación y total, ésta será la que indica el cuadro siguiente:

N.º de plantas	Alt. cornisa	Alt. coronac.	Alt. total
1 (baja)	4,00 m	5,50 m	* 7,50 m
2 (baja + 1)	7,00 m	8,50 m	* 10,50 m
3 (baja + 2)	10,00 m	11,50 m	* 13,50 m
n	3n + 1 m	3n + 2,5 m	* 3n + 4,0 m

(* más el canto del forjado.)

Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio. Esta altura no podrá sobrepasar más de 3,50 metros a la altura de cornisa.

3. La altura total máxima tendrá como límite adicional el plano teórico trazado a 45° desde el borde superior del alero o, si no

existiera éste, desde la intersección de los planos de fachada (que puede estar volado sobre la alineación de parcela) y de la cara superior del último forjado. Por debajo de este plano quedarán comprendidos todos los elementos que se autoricen sobre el perfil reglamentario, incluso los de iluminación y ventilación de espacios bajo cubierta, excepto los que puedan superar este límite según lo dispuesto en estas Normas.

4. Los faldones de la cubierta se resolverán mediante planos con una única pendiente por plano, no permitiéndose en ellos quiebros o cambios de pendiente.

Art. 235. *Terrenos y calles con pendiente, sólido capaz.*—1. En el supuesto de terrenos con pendiente, en cada sección de una manzana la altura máxima será la que definan las líneas teóricas que van desde la altura máxima en la alineación pública más baja hasta 3 metros por encima de la altura máxima en la alineación pública más alta.

2. Las alturas en terrenos y calles con pendientes se tomarán (en cualquier alineación interior o exterior) desde la rasante de la acera (o, si ésta no existiera, desde la cota del terreno natural en contacto con el edificio) y se adaptarán a lo dispuesto en el párrafo anterior.

3. Si no fuera posible aplicar lo establecido en el párrafo anterior, se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a los 20 metros, y si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del extremo más bajo, escalonando la construcción a partir de este punto por tramos de 15 metros, de forma que en cada tramo se adapten a los límites de altura establecidos.

Art. 236. *Alturas en función del ancho de la calle.*—En las zonas en que el límite de alturas, bien sea por el número de plantas o por las alturas de cornisa, de coronación o total, se fije en función del ancho de la calle, se observarán los criterios siguientes:

1. Si la relación no estuviera definida en el planeamiento general, las alturas máximas se determinarán como norma general a partir de las relaciones

$$\begin{aligned} a &= 3 * n + 1 \\ n &= (a - 1) / 3 \end{aligned}$$

redondeando el número de plantas “n”, por exceso o por defecto, a un número entero.

Ancho de la calle (m)	N.º de plantas (n)	Alt. de cornisa (m)
a	$n = (a - 1) / 3$	$3 * n + 1$
Ejemplos:		
5	1,3 = 1	4,00
6	1,6 = 2	7,00
7	2,0 = 2	7,00
8	2,3 = 2	7,00
9	2,6 = 3	10,00
10	3,00 = 3	10,00
15	4,6 = 5	16,00
20	6,3 = 6	19,00
25	8,0 = 8	25,00
30	9,6 = 10	31,00
35	11,3 = 11	34,00

2. El ancho de las vías públicas será el que conste en los planos de ordenación (ancho entre alineaciones de parcela) y, en su defecto, el ancho real definido por las parcelas medianeras colindantes, salvo que esté prevista en el planeamiento su rectificación.

En las vías públicas que carezcan de edificación en una de sus fachadas y sea dudosa la determinación del ancho, se tomará como tal el definido por la anchura existente hasta el margen contrario de la calzada, más 2 metros a título de acera en dicho margen.

3. El ancho se medirá en la perpendicular a la alineación oficial de la parcela y en el punto medio de su línea de fachada.

Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el promedio de las distancias medidas sobre perpendiculares a la alineación de parcela, en cada punto de ésta.

Cuando la calle vaya acompañada en alguno de sus bordes de jardines o espacios libres, se tomará como ancho el existente entre la alineación de la parcela y el límite del jardín o espacio libre.

No se tendrán en cuenta los chaflanes, los cruces o embocaduras de otras calles, las plazas ni los ensanchamientos parciales consecuencia de retranqueos. El ancho se medirá en la línea de prolongación de las alineaciones.

Art. 237. *Casas de esquina.*—1. En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, que podrá mantenerse en la calle de menor ancho hasta una distancia (medida desde la esquina o, caso de chaflanes, desde la intersección teórica de las alineaciones de parcela) no superior al doble de la anchura oficial de la calle menor ni a 12 metros, y separándose en las plantas superiores del edificio medianero en la calle menor un mínimo de 3,50 metros. Este paramento lateral retranqueado se tratará exactamente igual que la fachada, de acuerdo con lo establecido en relación con las condiciones estéticas en estas Normas.

2. A partir de 3,50 metros, se tomará la altura correspondiente a la calle de menor ancho. No obstante lo anterior, si la longitud de fachada a la calle de menor ancho no excede de 15 metros, se tomará como altura máxima en ésta la de la calle más ancha.

Art. 238. *Casas con fachada a plaza.*—En las casas con fachada a una plaza, la altura de los edificios será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya.

Art. 239. *Fondo máximo de la altura mayor.*—En todos los casos, y sin perjuicio de lo dispuesto para las casas de esquina, la altura fijada para un ancho de calle o plaza podrá mantenerse sólo hasta el fondo edificable y, como máximo, hasta el eje de la manzana o la línea bisectriz entre sus alineaciones opuestas (línea equidistante entre alineaciones de parcela opuestas), continuando el resto de la edificación con la altura correspondiente a las calles restantes.

Art. 240. *Construcciones interiores.*—Su altura total no excederá de la reglamentaria correspondiente a la alineación de parcela más próxima, siempre teniendo en cuenta lo dispuesto en el párrafo anterior.

Art. 241. *Construcciones por encima de las alturas máximas.*—1. Por encima de la altura máxima total sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y los paneles de captación de energía solar.

2. Por encima de la altura máxima de coronación, cumpliendo la altura máxima total, además de los elementos anteriores podrán admitirse las vertientes de la cubierta (por tanto, los espacios bajo cubierta) y los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones.

3. Por encima de la altura máxima de cornisa, cumpliendo las alturas máximas total y de coronación, además de los elementos anteriores y del forjado de techo de la última planta, podrán admitirse los antepechos, barandillas y remates ornamentales. No se admitirá en ningún caso la habilitación de viviendas de portero, conserje, encargado, etcétera, ni otras dependencias, instalaciones o elementos constructivos que no estén entre los especificados o sean (a juicio del Ayuntamiento) manifiestamente análogos.

4. Excepcionalmente, por encima de la cornisa o perfil reglamentario podrán admitirse espacios bajo cubierta, torreones, áticos y sobreáticos, con sus condiciones específicas, siempre que la normativa urbanística los autorice expresamente.

Art. 242. *Alturas mínimas.*—En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características, de acuerdo con las condiciones estéticas exigidas en estas Normas. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

Art. 243. *Plantas bajo rasante.*—1. La excavación podrá extenderse a los límites de la parcela, respetando los retranqueos definidos por la ordenanza correspondiente.

2. En locales de pública concurrencia o donde se produzca permanencia de personas, la cara superior del pavimento del sótano más profundo no distará más de 6 metros medidos desde la rasante o desde la cota natural del terreno.

3. Los sótanos o semisótanos cuyo techo (cara inferior del forjado de techo) sobrepase en algún punto 1 metro de altura de

la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio se considerarán en la parte que sobresalen y a todos los efectos "plantas sobre rasante".

Art. 244. *Plantas sobre rasante.*—Para el cómputo de las plantas sobre rasante se considerarán los sótanos o semisótanos (o la parte de ellos) que sobresalgan más de 1 metro, las plantas bajas (porticadas o no), las entreplantas o entrepisos (salvo los autorizados dentro de las plantas bajas), las plantas de piso (diáfanas o no), los áticos, los sobreáticos y los espacios bajo cubierta.

Art. 245. *Espacios bajo cubierta.*—1. Podrán autorizarse cuando carezcan de posibilidades de uso o estén destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, o para otros usos si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).

2. En el último supuesto estarán vinculados en uso y acceso al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

Art. 246. *Áticos y torreones.*—1. El volumen de los áticos se ajustará a las condiciones específicas que imponga el planeamiento.

2. Si la normativa urbanística permite los áticos, la fachada de éstos se retranqueará hasta que su punto más alto intersecte el plano teórico trazado a 45° desde el encuentro de los planos de fachada (que puede estar volado sobre la alineación de parcela) y la cara superior del último forjado del perfil reglamentario.

3. En casas en ángulo y en ambos supuestos, de áticos y sobreáticos o sólo áticos, no será obligatorio mantener el contorno adicional o el retranqueo en una longitud máxima de 12 metros por cada fachada, medidos desde la esquina o, caso de chaflanes, desde la intersección teórica de las alineaciones de parcela. Sobre estos cuerpos no retranqueados podrán permitirse, además, elementos estrictamente decorativos y sin aprovechamiento alguno (como cúpulas, cresterías, pináculos y similares).

4. Los torreones por encima del perfil reglamentario podrán admitirse cuando los autorice la normativa urbanística aplicable y siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Tendrán carácter de elemento compositivo de remate de la fachada del edificio y sólo se admitirán en ángulos o chaflanes de calles a las que corresponda la misma altura máxima o el mismo perfil, salvo que en edificios de una sola fachada (a solicitud del propietario interesado y a juicio del Ayuntamiento) se estime que su emplazamiento y amplitud de vistas son excepcionales.
- Como remate del torreón se permitirán elementos exclusivamente decorativos, como cúpulas, cresterías, pináculos y similares.
- Los torreones estarán vinculados en uso y accesos a un local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.
- La distancia mínima entre torreones contiguos será de 15 metros, sin que puedan acumularse dos colindantes.

Art. 247. *Plantas bajas y entrepisos.*—Se permite la construcción de entrepisos dentro de la altura libre de las plantas bajas, siempre que se ajusten a las condiciones siguientes:

1. La superficie útil del entrepiso no superará el 50 por 100 de la planta baja del local a que se añade.

A efectos del cómputo de superficies, cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar, no autorizándose segregaciones posteriores, de modo que alguna de ellas acumule más superficie de entreplanta que la correspondiente a la mitad de la superficie útil con que quede en su nueva configuración.

2. Los entrepisos sólo podrán abrir huecos de fachada a un patio de manzana con uso público cuando entre el suelo del patio y el techo de la planta baja (y del entrepiso) haya una luz libre mínima de 2,80 metros. En ningún caso podrán dar a fachada de alineación exterior (ni en edificación aislada), debiendo quedar separados, al menos, 3 metros de las mismas.

3. Los entrepisos permitidos en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda ni para pernoctación de personas.

Art. 248. *Alturas libres.*—1. En obras de acondicionamiento, reestructuración, de nueva planta o de ampliación, las alturas libres se ajustarán a los mínimos siguientes:

- Sótanos y semisótanos: 2,20 metros.
- Plantas bajas: 3 metros.
- Entreplantas no comerciales: 2,50 metros.
- Plantas de piso: 2,50 metros.
- Áticos y torreones: 2,50 metros.

Admitiéndose una reducción máxima de 20 centímetros por descuelgue de vigas o paso de instalaciones.

2. La altura libre se mantendrá, al menos, en el 75 por 100 de la superficie útil de cada local, pudiendo reducirse en el resto.

3. En las plantas con cubierta inclinada se permitirá que, como máximo, la mitad de la superficie útil tenga altura menor que la reglamentaria. La superficie útil se contabilizará sólo en los espacios cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

Art. 249. *Patios, condiciones generales.*—1. Se entiende por patios los espacios dentro de las parcelas sobre los que no existe edificación.

2. El pavimento de los patios no podrá estar a más de 1 metro por encima del suelo ni a menos de 2,50 metros por debajo del techo de cualquiera de los locales que abran a él. Deberá preverse el acceso a los mismos desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario.

3. Para determinar las dimensiones mínimas, la altura de los paramentos se medirá, en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga luz y ventilación al mismo hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluyendo los antepechos de fábrica y cualquier otro cuerpo de edificación existente o previsto por encima de la altura de cornisa, excepto, en su caso, las cajas de escalera y los casetones de ascensor.

4. Las dimensiones mínimas de los patios se mantendrán en toda su altura, sin computar, en su caso, la mayor distancia de los paramentos retranqueados. Éstos se admitirán sin límite cuando estén por encima de la abertura mínima, y hasta un máximo de 1,50 metros cuando contengan huecos de piezas habitables en niveles inferiores.

5. Las vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro cuando los huecos sean ventanas, y desde el punto más saliente cuando existan o se prevean cuerpos salientes. Ni las vistas rectas mínimas ni las dimensiones mínimas de los patios podrán reducirse con vuelos de ningún tipo, salvo los de la cornisa.

6. Los paramentos exteriores de los patios de manzana y de los abiertos a fachada o exteriores se decorarán con los mismos materiales y características que las fachadas. El resto de los patios de parcela deben quedar revestidos con material impermeable, vítreo o vitrificado de color claro, que se especificará de forma expresa en el proyecto.

7. Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se les dará la caída conveniente hacia uno o más sumideros. Se prohíbe que el terreno natural o echadizo forme el pavimento del patio, el cual deberá construirse con losa, adoquín, baldosa, asfalto u otro material análogo. Sin embargo, cuando las dimensiones del patio permitan convertirlo en jardín, podrá hacerse siempre que contra los muros del edificio se establezca una acera de 1 metro de anchura por lo menos, formada con materiales impermeables y establecida de forma que presente caída hacia el exterior. Esta última prescripción se observará en los patios de parcela abiertos, alrededor de edificios aislados que se hallen rodeados de jardines o tierras de labor.

8. En los patios no se admitirán construcciones de ningún tipo, salvo las salidas de ventilación o de iluminación de plantas inferiores.

9. Puede admitirse la cubrición con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre (entre los muros del patio y el elemento de cubrición) que permita una superficie de ventilación de 1,20 veces la superficie (de la abertura mínima) del patio.

10. Podrán cubrirse, hasta el nivel de la primera planta que esté destinada a vivienda, con claraboyas y lucernarios translúcidos, al menos, en la quinta parte de la superficie mínima del patio, siempre que la ventilación constante de los mismos quede garantizada mediante huecos con bastidores practicables o permanen-

temente abiertos y con una superficie mínima de una décima parte de la superficie mínima del patio. La altura de estas cubiertas quedará limitada por planos inclinados a 45° desde el pavimento de la vivienda inmediata superior.

Art. 250. *Patios de manzana*.—Estarán definidos por las alineaciones interiores de la edificación, resultantes de alineaciones interiores o de otras condiciones de edificación impuestas por el planeamiento general.

Art. 251. *Patios interiores*.—Los patios interiores cumplirán las condiciones dimensionales siguientes:

1. En viviendas unifamiliares aisladas: los patios deberán poder inscribir un círculo con diámetro mínimo de un tercio de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren (h/3), con un mínimo de 3 metros.

2. En otras tipologías edificatorias: las vistas rectas tomadas en el eje de cualquier hueco de cualquier pieza habitable y la superficie del patio interior no principal no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros ni 12 metros cuadrados y, según su uso, guardarán, con la altura mayor de los paramentos que lo encuadren, las relaciones siguientes:

Piezas habitables excepto cocina:

Altura del paramento opuesto (m)	Vista recta mínima (m)	Superficie mínima del patio (m ²)
h	$0,5 + 0,25 * h$	$(0,5 + 0,25 * h)^2$
Ejemplos: 3	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
6	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
9	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
12	3,50	12,25
15	4,25	18,06
18	5,00	25,00
21	5,75	33,06
24	6,50	42,25
27	7,25	52,56

Cocina:

Altura del paramento opuesto (m)	Vista recta mínima (m)	Superficie mínima del patio (m ²)
h	$0,4 + 0,2 * h$	$(0,4 + 0,2 * h)^2$
Ejemplos: 3	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
6	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
9	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
12	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
15	3,40	11,56
18	4,00	16,00
21	4,60	21,16
24	5,20	27,04
27	9,40	88,36

Piezas no habitables escaleras y paramentos ciegos:

Altura del paramento opuesto (m)	Vista recta mínima (m)	Superficie mínima del patio (m ²)
h	$0,3 + 0,15 * h$	$(0,3 + 0,15 * h)^2$
Ejemplos: 3	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
6	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
9	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
12	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
15	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
18	3,00	9,00
21	3,45	11,90
24	3,90	15,21
27	4,35	18,92

Art. 252. *Patinillos*.—Los patinillos de ventilación e iluminación (se entiende por tales los patios con alguna dimensión menor que la reglamentaria) se autorizarán exclusivamente en supuestos de obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación y reparación, exteriores y de reconstrucción, si a los mismos no abren huecos piezas habitables (excepto si éstas abren otros huecos a fachada o patio), siempre que tengan un lado mínimo de 1 metro y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

Art. 253. *Patios adosados a linderos, patios abiertos y patios mancomunados*.—1. Los patios adosados a linderos y los abiertos cumplirán las condiciones del apartado anterior, considerándose paramento frontal de los patios adosados la linde y, en los patios abiertos, la línea de edificación.

2. Para que un patio adosado a lindero pueda considerarse común a dos parcelas colindantes, para completar las dimensiones

mínimas del patio, debe haberse constituido la mancomunidad o el derecho real de servidumbre entre ambas propiedades mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

4. Los patios mancomunados podrán dividir su planta inferior con rejas o cancelas, pero no con obra de fábrica.

5. Los linderos de parcela de patios adosados no mancomunados podrán cerrarse con muro de fábrica de 3 metros de altura máxima.

Art. 254. *Patios abiertos adosados a fachada*.—1. Los patios abiertos a fachada cumplirán las condiciones adicionales siguientes:

- Cumplirán las condiciones indicadas para los retranqueos.
- La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de su altura, con un mínimo de 6 metros, dimensión mínima que no podrá reducirse con vuelos de ningún tipo.
- La profundidad, medida normalmente al plano de fachada y desde la alineación del edificio (por tanto, sin considerarse los vuelos sobre esta última ni, en su caso, las terrazas entrantes), será, como máximo, una vez y media al frente abierto, cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto en los casos restantes; todo ello, salvo que se trate de un pasaje peatonal descubierto de acceso a patio de manzana.

2. No tendrán la consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada sea igual o inferior a 1,50 metros.

Art. 255. *Cuartos de calderas*.—1. A efecto de estas Normas, se incluyen en este apartado tanto los locales destinados a los equipos de calefacción de edificio como los destinados a instalaciones, tales como cambiadores de calor, subestación en redes centralizadas de calefacción, etcétera.

2. Las instalaciones de calefacción por combustibles gaseosos o líquidos se atenderán a su reglamentación específica.

3. Las calderas, cambiadores, etcétera, se instalarán en locales especiales para este uso, con ventilación natural y vestíbulo estanco. Se entiende por vestíbulo estanco el acceso a través de doble puerta metálica con resortes de retención. No se permitirán por debajo del primer sótano, salvo cuando se cuente con dos accesos independientes, opuestos y alejados, en cuyo caso se permitirá su instalación en segundo sótano.

4. Las calderas de calefacción individual son permisibles en recintos de estancia o paso siempre que los elementos compartimentadores del recinto permitan la entrada del aire de combustión necesario y que no dispongan de materias combustibles a menos de 1 metro de su entorno sin la debida protección.

5. Se prohíbe la utilización de calderas de calefacción para incinerar residuos o materiales no incluidos como combustibles en su documentación técnica.

Art. 256. *Vuelos sobre espacios públicos*.—1. De las alineaciones de parcela o pública sólo podrán sobresalir cornisas, aleros, molduras, impostas y parte decorativa de los edificios.

2. Entendiéndolos como ocupación del espacio público por vuelo sobre el mismo, podrán autorizarse otros salientes: balcones, balconadas, miradores, terrazas, cuerpos cerrados volados, portadas y escarpatas, marquesinas, toldos, muestras, banderines y anuncios publicitarios, para los que se establecerá el precio público que corresponda.

Art. 257. *Salientes y entrantes en las fachadas*.—1. En calles de menos de 4 metros de ancho no se consentirá saliente alguno, salvo el del alero y las molduras, impostas o parte decorativa. En los casos de chaflán coincidente con una calle más ancha se consentirán salientes en la mayor y en el chaflán, y se permitirán los mismos vuelos por la fachada de la calle más estrecha en una longitud no superior a 3,50 metros.

2. En calles de más de 4 metros, desde el plano de la fachada situado en la alineación de la edificación sólo pueden sobresalir balcones, balconadas y miradores, con los salientes máximos que se indican a continuación y cumpliendo siempre las condiciones siguientes:

- La altura libre sobre la rasante de la acera será igual o superior a 3,50 metros. En edificios retranqueados de la alineación de la calle, la altura libre mínima sobre la rasante podrá reducirse a 3 metros.

SALIENTES MÁXIMOS (con respecto a la alineación).		
Elemento	Long. máx. (m)	Sal. máx. (m)
Balcones	1,40	0,45
Balconadas	—	0,45
Miradores (desde barandilla)	2,50	0,75

- b) Los vuelos no podrán ocupar el espacio libre resultante de las separaciones mínimas obligatorias a fachada y linderos.
- c) No pueden aplicarse vuelos sobre las fachadas correspondientes a los retranqueos fijados para áticos ni sobre las partes de fachada comprendidas dentro de soportales o planchas bajas porticadas.

Art. 258. *Terrazas entrantes*.—1. Se admiten terrazas entrantes si su profundidad no es superior a su anchura ni a su altura, contando la profundidad desde la línea de fachada o desde el vuelo, si lo hubiere.

2. En las terrazas en esquina se admitirá una profundidad máxima de hasta una vez y media su anchura o su altura.

Art. 259. *Cierre de terrazas*.—Se autorizará exclusivamente cuando se plantee una nueva solución de toda la fachada o de una parte diferenciable dentro de la misma, lo que habrá de justificarse con el acuerdo unánime de la junta de comunidad de propietarios (o cualquier otro medio similar) de proceder a realizar la obra simultáneamente, en todos los elementos que configuran tal unidad. A tal efecto, aportarán con el proyecto aval bancario por el importe del total de las obras.

Art. 260. *Cornisas y aleros*.—El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación no excederá de 0,80 metros; sobre estos elementos no se permitirá ninguna construcción, ni siquiera antepechos ni barandillas.

Art. 261. *Otros salientes*.—1. Los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares podrán sobresalir de la alineación de parcela un máximo de 5 centímetros para aceras de ancho hasta 1 metro, y 5 centímetros más por cada metro adicional, hasta un máximo de 20 centímetros:

Anchura de la acera (m)	Saliente máximo (cm)
$a \leq 1,00$	5
$a > 1,00$	$5 * a$
Ejemplos:	
1,50	7,5
2,00	10
2,50	12,5
3,00	15
3,50	17,5
4,00	20

2. Se prohíbe que las persianas, bastidores, puertas, vidrieras y demás elementos análogos de las construcciones se abran hacia el exterior, a excepción de los casos en que queden dentro de las repisas de los balcones o de los antepechos de las ventanas.

3. No se consentirán macetas ni jardineras voladas sobre la vía pública, si no se autorizan expresamente y con carácter previo a su colocación.

Art. 262. *Portadas y escaparates*.—La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares (5 centímetros para aceras de ancho hasta 1 metro y 5 centímetros más por cada metro adicional, hasta un máximo de 20 centímetros), con ninguna clase de decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

Art. 263. *Marquesinas*.—1. La altura libre sobre la rasante de la acera será igual o superior a 3,50 metros. En edificios retranqueados de la alineación de la calle, la altura libre mínima sobre la rasante podrá reducirse a 3 metros.

2. El saliente máximo no excederá de una dimensión de 60 centímetros menos que el ancho de la acera; en las aceras donde exista arbolado, se considerará que su ancho (a efectos de limitar el saliente máximo de la marquesina) es la distancia hasta la alineación de los árboles.

3. No se permite el vertido de aguas a la vía pública desde las marquesinas ni la instalación sobre las mismas de macetas u otros objetos móviles.

Art. 264. *Toldos*.—Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima de 2,20 metros sobre la rasante de la acera. Los toldos fijos cumplirán las mismas condiciones de las marquesinas.

ANEJO I

Recomendaciones sobre las condiciones de calidad e higiene de los edificios

I.1. *Piezas habitables*: se entiende por “pieza habitable” cualquier parte de un edificio, vivienda o local en que pueda producirse la estancia prolongada o sedentaria de personas: tales como, en una vivienda, la estancia, el comedor, la cocina, los dormitorios y, en su caso, el despacho doméstico; no son piezas habitables los cuartos de baño o aseos, pasillos, pasos, distribuidores, vestíbulo, armarios empotrados o despensa.

I.2. *Condición de “local exterior”*:

- Salvo en aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle (siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire), las piezas habitables deben cumplir la condición de “local exterior” y las correspondientes de superficies de huecos de iluminación y ventilación.
- En los edificios con uso predominante de oficinas se exigirá en cualquier caso el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación mínimas.
- En viviendas integradas en obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación y reparación, exteriores y de reconstrucción podrá admitirse como pieza habitable una habitación con segundas luces si la cocina y al menos otras dos piezas cumplen la condición de local exterior, y una habitación con segundas luces más por cada grupo de tres piezas que cumplan dicha condición.
- En todo caso, las cocinas podrán tener segundas luces a través de la terraza tendadero.

I.3. *Iluminación mínima*:

- La superficie de los huecos de iluminación no será inferior a 1/8 de la superficie útil del local.
- Prolongado el ancho de un hueco hacia el interior de la habitación, en dirección de la vista recta, si a un lado de esta faja queda una superficie superior a los 2/3 de la pieza, se ampliará la superficie del hueco de iluminación en un 30 por 100 (quedaría de 1/6 o 1/9 de la superficie útil), y si fuese superior a los 3/4, se ampliará en un 50 por 100 (quedaría de 3/16 o 1/8 de la superficie útil). Si en una sola pieza habitable hay varios huecos, a efectos de la posible mayoración de la superficie de éstos se tendrá en cuenta la superficie sin iluminación directa después de prolongar su anchura en la dirección de la vista recta.

I.4. *Ventilación mínima*:

- Todo local deberá ser ventilable, permitiendo el paso del viento por voluntad del usuario, y deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado que no dependa de la presencia o no del viento, ni de su paso a través del mismo.
- Cada pieza habitable dispondrá de una superficie practicable no inferior a 1/12 de su superficie útil.

I.5. *Iluminación y ventilación mínimas para el supuesto de segundas luces*:

- Caso de que existan, deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a) El hueco por donde entre la primera luz se abrirá a calle, espacio libre público, espacio exterior accesible o patio de manzana.
 - b) Cada uno de ambos huecos, el de primera y el de segunda luz, tendrá una superficie mínima de 2,5 metros cuadrados, de los cuales, al menos, 1,5 metros cuadrados en el de primera luz y 1 metro cuadrados en el de segunda serán de cristal que deje pasar la luz blanca.

- c) El hueco de segunda luz será completamente practicable y comenzará a nivel del suelo.
- d) Ambos huecos serán paralelos o sensiblemente paralelos, formando un ángulo que no exceda de 15 grados sexagesimales. La distancia máxima entre sus ejes será de 1 metro en el primer caso; en el segundo, no se admitirá ninguna desviación entre los ejes.
- e) La segunda luz no se tomará de dormitorios ni de cocinas.
- f) La pieza con primera luz no tendrá un fondo mayor de 6 metros, ni mayor de 4 metros la que reciba la segunda, ambas medidas sobre la normal al hueco de la fachada.

— Las condiciones anteriores no se aplicarán a las segundas luces de cocinas a través de terrazas tendadero.

I.6. Piezas no habitables: cuando no cumplan la condición de "local exterior", en las piezas no habitables, tales como lavaderos y tendaderos interiores, aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas y trasteros, se admiten los sistemas de ventilación forzada con conductos (independientes de los de salida de humos de combustión), con sección mínima de colector de 400 centímetros cuadrados y 150 centímetros cuadrados los conductos individuales coronados con aspirador estático.

I.7. Iluminación de escaleras:

— No se admiten escaleras sin luz natural o sin ventilación, salvo en los tramos situados en plantas bajo rasante (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación o medio semejante) y en las interiores de viviendas unifamiliares o locales. Cuando la apertura sea a fachada o a patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 0,80 metros cuadrados y de ventilación no inferior a 0,50 metros cuadrados.

— Se permitirá que una escalera principal pueda iluminarse a través de otra de servicio siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que coincidan los ejes de ambas escaleras.
- b) Que el frente de la escalera con iluminación y ventilación a fachada o patio sea totalmente abierto y con barandilla metálica.
- c) Que la separación entre ambas escaleras sea diáfana en toda su altura, excepto en 0,90 metros a modo de antepecho, con ventilación mínima de 1 metro cuadrado por cada planta.
- d) Que la profundidad de la escalera de servicio no exceda de 2 metros interiormente, sin que exista vuelo alguno ante ni sobre ella.

— En edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante se admite la iluminación cenital, resolviendo la ventilación por medios mecánicos o chimenea adecuada, siempre que el hueco (central o lateral) bajo el lucernario quede libre en toda su altura y tenga un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 1 metro cuadrado. El lucernario se dispondrá sobre el hueco central o lateral, podrá inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro y tendrá una superficie igual o superior a 5 metros cuadrados. En su construcción se emplearán materiales translúcidos.

I.8. Entrepisos dentro de las plantas bajas:

- Los locales del entrepiso tendrán huecos de luz y ventilación de 1,50 metros cuadrados de superficie mínima a un patio de manzana o a un patio interior con superficie mínima de 9 metros cuadrados, con vista recta de al menos 3 metros.
- Dicha superficie de hueco de 1,50 metros cuadrados será para locales de hasta 10 metros cuadrados de superficie útil; por cada metro cuadrado o fracción que exceda de estos 10 metros cuadrados aumentará la superficie del hueco en 0,10 metros cuadrados.
- No obstante lo anterior, en estos locales se admitirá también la iluminación y ventilación cenitales.
- Caso de que no pueda cumplirse esta condición de huecos, el entrepiso quedará sin cerrar en una altura de 1 metro desde el techo, y los huecos de la planta baja (inferior) tendrán una superficie mínima conjunta (sumadas las superficies de los que existan o se prevean) de 5 metros cuadrados.

— Dicha superficie de huecos de 5 metros cuadrados será para locales de hasta 10 metros cuadrados de superficie útil; por cada metro cuadrado o fracción que exceda de estos 10 metros cuadrados aumentará la superficie de huecos en 0,35 metros cuadrados.

I.9. Sótanos y semisótanos: los sótanos y semisótanos deben aprovechar sus posibilidades de ventilación natural. Cuando en estas plantas se dispongan aparcamientos, se tendrá en cuenta que los elementos de ventilación (natural o forzada) han de garantizar una renovación mínima de 15 metros cúbicos de aire por metros cuadrado de superficie útil cada hora.

ANEJO II

Recomendaciones sobre las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

II.1. Dotación de agua:

— Todo edificio debe disponer de servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 350 litros/habitante por día para una vivienda de 100 metros cuadrados.

— El cálculo de las necesidades de agua fría se basará en los caudales efectivos, que se obtendrán de aplicar un coeficiente de simultaneidad a los caudales unitarios teóricos de cada aparato (0,35 litros/segundo en bañeras; 0,30 litros/segundo en lavadoras y fregaplatos, y 0,10 litros/segundo en lavabos, bidés, inodoros, fregaderos y piletas). Estas necesidades de agua fría exigirán un caudal disponible mediante un sistema de transporte adecuado: acometida suficiente al edificio, presión suficiente y tuberías con diámetros adecuados.

— Las necesidades de agua caliente suponen las mismas exigencias y, además, una fuente de calor con la potencia calorífica suficiente para calentar el caudal de agua caliente hasta la temperatura de utilización adecuada (lavabos, 100 litros/hora a 40° C; duchas, 125 litros/hora a 32° C; bañeras, 300 litros/hora a 37° C; fregaderos, 100 litros/hora a 65° C).

— A efectos de cálculo, la potencia calorífica máxima necesaria para la producción de agua caliente se considerará igual a las necesidades de la hora punta. La potencia calorífica mínima será igual a la suma de las necesidades durante veinticuatro horas dividida por 24. La potencia calorífica a instalar se determinará teniendo en cuenta el volumen del acumulador o de los acumuladores disponibles en su caso.

II.2. Contadores:

— Se dispondrá de un contador general para los suministros domésticos, debiendo justificarse en caso contrario (contadores divisionarios en batería) la conveniencia de la propuesta. Este contador será independiente de los destinados a cada local con cualquier otro uso no residencial, que irán ubicados en el armario o cámara destinada a tal fin. Una vez determinado el lugar que corresponde a cada contador, se rotularán de forma imborrable el local y, en su caso, la planta y el piso al que suministra.

— En lo referente al emplazamiento y materiales a emplear, la instalación de contadores se ajustará a lo dispuesto en la normativa vigente en la Comunidad de Madrid y a las demás normas y reglamentos de aplicación general. La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente y autorizados por el Ayuntamiento.

II.3. Grupos de presión:

— En las parcelas, edificios o actividades en las que, por su especial destino, no exista suficiente presión de agua en la red o se precisen presiones mayores por razones de seguridad podrán instalarse grupos autónomos de presión. Su capacidad vendrá dada en función de la presión y caudal demandados, de la altura del edificio y del cálculo de pérdidas de carga en la red.

— Los grupos, salvo casos excepcionales y por razones de seguridad, serán accionados por motor eléctrico. Se montarán sobre bancadas antivibratorias y su unión a las redes contará con acoplamiento elástico para evitar la transmisión de ruido por las mismas.

II.4. Red interior:

- Todo edificio con acometida de agua de la red pública contará con una llave de cierre rápido, modelo homologado, a la entrada del mismo y suficientemente señalizada.
- La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, de preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

II.5. Dotación de electricidad:

- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema general de suministro u otros adecuados de generación propia.
- Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria, proveyendo las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etcétera) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y reglamentos específicos.
- Para que las empresas distribuidoras puedan determinar con antelación suficiente el crecimiento de sus redes y las previsiones de cargas en sus centros de transformación, los propietarios de los edificios en proyecto, antes de iniciar las obras, facilitarán a la empresa que ha de realizar el suministro de energía eléctrica toda la información que ésta necesite para deducir los consumos y cargas que han de producirse.

II.6. Grupos electrógenos: salvo supuestos excepcionales que requieran la utilización de grupos electrógenos como suministro principal, éstos se considerarán como instalaciones de emergencia. En su caso, cumplirán las condiciones siguientes:

- Su ubicación no ocupará plantas por encima del nivel del suelo. Estarán instalados en recintos independientes, cumpliendo las condiciones de las salas de máquinas.
- El almacenamiento de combustible en el mismo local que el grupo no superará los 50 litros en gasolina o los 300 litros en gasóleo.
- Los locales contarán con ventilación natural directa, dimensionada de forma que garantice no sólo el suministro de oxígeno para la combustión del motor, sino también la correcta renovación del aire del local y, en todo caso, impidiendo que se produzcan fenómenos de depresión, especialmente en la puesta en marcha del equipo.
- El grupo motor contará con evacuación directa de gases de combustión al exterior mediante conducto reglamentario, así como silenciador de salida.
- El local contará con sumidero, conectado a la red mediante cámara intermedia.
- Tanto el local como la puerta estarán insonorizados y la maquinaria se apoyará sobre bancada con elementos elásticos antivibratorios.

II.7. Baterías eléctricas: los locales destinados a cuartos de baterías o de almacenamiento de productos químicos para las mismas serán independientes del resto y contarán con ventilación natural directa. Sus paramentos serán lavables y todos los elementos metálicos descubiertos, como soportes, herrajes, etcétera, deberán ser tratados con productos anticorrosivos. Contarán con sumidero conectado a la red mediante cámara intermedia.

II.8. Generación fotovoltaica:

- Se admite la instalación de paneles fotovoltaicos de generación de energía eléctrica, colocados preferentemente en la coronación de los edificios o sobre estructuras adecuadas.
- Deberán estar anclados a estructura resistente, de forma que admitan como mínimo vientos de 120 kilómetros por hora sin desprendimiento de placas ni deformación permanente. Esta estructura será capaz de soportar las acciones derivadas.

II.9. Generación eólica y otras: las unidades de generación de energía eléctrica a partir de fuentes de energía eólica u otras no habituales se ajustarán a las normas generales sobre instalación de equipos industriales y su instalación será objeto de aprobación expresa del Ayuntamiento.

II.10. Centros de transformación:

- Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos cuya previsión de cargas exceda de 50 kVA o cuando la demanda de potencia de un nuevo suministro sea superior a esa cifra, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación, cuya situación en el inmueble corresponda a las características de la red de suministro, aérea o subterránea, y que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y tenga las dimensiones necesarias para el montaje de los equipos y aparatos requeridos para dar el suministro de energía previsible.
- Este local debe ser de fácil acceso y se destinará exclusivamente a la finalidad prevista, y no podrá utilizarse como depósito de materiales ni de piezas o elementos de recambio.
- La obligación del propietario de reservar el local antedicho prescribirá si, transcurrido un año desde que hizo el ofrecimiento del mismo a la empresa suministradora de energía, ésta no ha llevado a cabo el montaje del centro de transformación.
- Cuando el suministro de energía eléctrica tenga como finalidad el alumbrado público de vías urbanas u otros servicios municipales, el Ayuntamiento deberá reservar asimismo los locales o recintos necesarios para la adecuada instalación de los centros de transformación que sean precisos según las características y extensión del suministro.
- A efectos de estas Normas, los centros de transformación de energía se clasifican en los cuatro tipos siguientes:
 - a) En local subterráneo.
 - b) En local de edificio.
 - c) Transfocabinas.
 - d) De intemperie.

En ningún caso, excepto para un uso público, se autorizará la ocupación de vías públicas ni de espacios libres públicos para la instalación de centros de transformación ni de elementos accesorios de los mismos, tales como accesos, ventilaciones, etcétera.

II.11. Centros de transformación en local subterráneo:

- Se autorizan en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios.
- Los locales donde se ubiquen serán de obra de fábrica debidamente impermeabilizada y contarán con drenaje por gravedad. En caso de no poder realizarlo, se admitirán sistemas automáticos de achique, siempre y cuando estén duplicados, por razones de seguridad.
- Su ventilación será por tiro natural, a través de rejillas, las cuales estarán dimensionadas para garantizar un mínimo de seis renovaciones por hora en régimen de plena potencia. Las rejillas de salida de aire caliente estarán a una distancia mínima (medida entre ejes) de 2 metros de otros huecos de fachada.

II.12. Centros de transformación en locales de edificios:

- Sólo podrán ubicarse en planta baja (si no hay viviendas en planta primera) o en el primer sótano. En plantas por encima de la baja sólo se permiten transformadores secos.
- Los accesos serán preferentemente desde el exterior de los edificios o desde sus zonas de uso común. En edificios industriales podrán comunicar con locales destinados a otros usos mediante vestíbulo de aislamiento y con doble puerta de cierre automático. En caso de comunicar con un garaje aparcamiento, contarán con otra salida a efectos de emergencia.
- No se permiten transformadores con aislamiento combustible. En caso de utilización de piralenos o similares, deberá anunciarse en el acceso del local.
- En la comunicación del sumidero con la red de alcantarillado existirá un depósito intermedio con una capacidad mínima de acuerdo con las normas de la compañía suministradora.
- La ventilación podrá ser natural o forzada, siempre independiente de la del resto del edificio. En caso de ventilación natural, las rejillas de salida del aire caliente deberán distar entre ejes de hueco, como mínimo, 2 metros de huecos de ventana o tomas de aire de otras actividades. En caso de ventilación forzada, el punto de evacuación de la misma distará, al menos, 5 metros de ventanas o tomas de aire.

- Cuando en un edificio exista un centro de transformación, se colocará una placa anunciadora de tal circunstancia en un lugar visible del acceso para advertir a los servicios de bomberos y protección civil en caso de siniestro. Esta placa describirá el tipo de centro, su ubicación dentro del edificio y/o parcela y las tensiones primarias y secundarias del centro.

II.13. Transfocabinas:

- Su implantación se limita a zonas industriales y/o agrícolas o similares.
- Las transfocabinas de superficie, prefabricadas o no, estarán situadas en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios.
- Dispondrán de transformadores con aislamiento no combustible y, caso de emplearse piraleno, deberá anunciarse claramente en los accesos al centro.
- Las rejillas de ventilación contarán con dispositivos antivandálicos y estarán construidas de forma que, en caso de ataque con líquidos, el vertido sea al exterior en todo caso.
- La cimentación será sobre losa de hormigón autoportante, atravesada únicamente por los conductos para paso de cables y evacuación de aguas, anclándose a dicha losa los elementos estructurales, prefabricados de manera que formen un conjunto homogéneo frente a las acciones exteriores.
- En este tipo de transformadores no se permitirá el acceso de líneas aéreas ni a través de poste sustentador, admitiéndose únicamente la entrada y salida subterránea de cables.

II.14. Centros de transformación de intemperie: quedan expresamente prohibidos en suelo urbano, salvo en instalaciones provisionales.

II.15. Contadores:

- En todo edificio en que hubiera instalaciones diferenciadas (por consumidor) se dispondrá un local con características técnicas adecuadas para albergar de forma concentrada los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
- Este local, que habrá de destinarse exclusivamente a la centralización, estará situado preferentemente en la planta baja o en el primer sótano. Cuando el edificio se encuentre situado en zonas de alto nivel freático, en las que sean de temer posibles inundaciones en las plantas sótano, no se preverá en éstas.

II.16. Combustibles: el almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá exactamente a la normativa específica en cada caso particular.

II.17. Gas energético: los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica y, en todo caso, las normas propias de la compañía suministradora.

II.18. Gases licuados de petróleo (GLP):

- Almacenamiento: los depósitos de botellas de GLP, tanto de uso industrial como doméstico y de vehículos, se atenderán a las disposiciones propias de cada uno. Los tanques de GLP para consumos industriales o de servicio, propios de edificios, sólo podrán instalarse en el exterior de éstos, en terreno privado y cumpliendo las disposiciones vigentes en la materia. Podrán ser subterráneos o de superficie y, en este último caso, se rodeará el recinto con pantalla vegetal. Quedan prohibidas las instalaciones de depósitos de GLP en el suelo y subsuelo de vías públicas. Podrán instalarse en espacios libres de propiedad privada cuando no estén afectados por retranqueos obligatorios. En zonas urbanas, únicamente se permitirán en disposición subterránea.
- Estaciones transformadoras: se ubicarán junto a los depósitos y cumpliendo las mismas condiciones de emplazamiento.
- Redes interiores de distribución: sus características y tendido se ajustarán a la normativa vigente. Todo edificio con acometida de GLP contará con una llave de cierre rápido a la entrada del mismo, modelo homologado, suficientemente señalizada.

II.19. Combustibles líquidos:

- Cuando se usen combustibles líquidos derivados del petróleo, las instalaciones, para su almacenamiento, se ajustarán a lo establecido por la reglamentación específica.
- Los depósitos de combustibles líquidos se admiten tanto en el exterior como en el interior de los edificios y pueden ser subterráneos o de superficie. Cuando sean de superficie (nunca en zonas de viviendas) y en el exterior, estarán vallados con pantalla vegetal.
- Se prohíbe instalarlos en el suelo y subsuelo de vías públicas. Podrán estar en espacios libres de propiedad privada que no estén afectados por retranqueos obligatorios.
- La boca de carga cumplirá las condiciones que fijan los reglamentos de la materia, debiendo emplazarse en el interior de la parcela.
- El conducto de ventilación del tanque tendrá su boca de descarga a un mínimo de 3 metros sobre el suelo y a 2 metros de cualquier hueco de fachada o toma de aire.

II.20. Combustibles sólidos:

- No se permitirá su uso en zonas de viviendas.
- Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia; contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes al menos hasta los niveles que se establezcan en las Normas de Protección Ambiental.

II.21. Aguas pluviales:

- El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
- Si no existiera alcantarillado urbano frente al inmueble, las aguas pluviales deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.
- Las bajantes de pluviales podrán disponerse exteriormente sobre la fachada del edificio, debiendo en este caso quedar embebidas en todo el paramento vertical de la planta baja. En los edificios existentes que no cumplan esta condición, las bajantes en fachada deberán modificarse cuando se pretenda realizar obras de reforma en las fachadas, excepto las de blanqueos, pintura y revoque.

II.22. Aguas residuales:

- Las bajantes de aguas fecales no podrán disponerse exteriormente, sobre fachadas del edificio que den frente a espacios exteriores accesibles.
- Para mejorar la circulación de agua a través de las bajantes, evitando succiones, así como para mejorar la ventilación de la red de alcantarillado, contarán con ventilación primaria por su extremo superior (se entiende por tal la prolongación de la bajante, con el mismo diámetro, por encima de los aparatos situados en las plantas superiores hasta llegar al exterior).
- En las acometidas de cada uno de los aparatos a la red de desagües o bajantes debe haber un sifón o tapón hidráulico que impida el paso del olor de las tuberías de evacuación hasta el ambiente del local en que esté el aparato.
- Para evitar la desaparición de este tapón hidráulico por evaporación o por aspiración, en edificios de más de cuatro plantas de altura deberá perverse en las bajantes una ventilación secundaria, intercomunicando la evacuación del aparato con la atmósfera, mediante un tubo de pequeño diámetro que podrá acometer a la parte superior de la columna de ventilación primaria.
- Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas.
- La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Cuando reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos u otros locales con actividad semejante, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
- Las acometidas a las alcantarillas se ejecutarán por el propietario, a excepción del tubo de ataque a la misma, que

deberá ser ejecutado por personal municipal. Estas acometidas no se cubrirán hasta que sean reconocidas por los Servicios Técnicos municipales.

- Las limpiezas, entretenimientos y reparaciones de las acometidas serán por cuenta de los propietarios.

II.23. Aguas residuales industriales:

- Las industrias que por sus especiales características lo precisen deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos.
- En ningún caso, las aguas residuales depuradas, natural o artificialmente, deberán añadir al alcantarillado componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fijan las Normas de protección del medio ambiente.
- Se cumplirá lo establecido en la Ley 10/1993, de la Comunidad de Madrid, y Decretos que la desarrollan, en particular normalizando la raqueta antes de la acometida final al SIS, según modelo de la citada Ley o similar autorizado por el Ayuntamiento.

II.24. Humos y gases: para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y las Normas de protección del medio ambiente.

II.25. Residuos sólidos: los edificios de vivienda colectiva y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con local para cubos de basura con acceso directo desde el espacio exterior, que cumplirá además las condiciones siguientes:

- La forma y dimensiones del local permitirán inscribir un rectángulo de 1 × 1,60 metros por cada 500 metros cuadrados construidos o fracción.
- Estará dotado de iluminación eléctrica, instalación de agua, sumidero sifónico y desagüe y conducto de ventilación exclusivo hasta cubierta.
- Sus paramentos verticales estarán revestidos con material impermeable, vítreo o vitrificado de color claro, que se especificará de forma expresa en el proyecto. El solado será igualmente impermeable y de fácil limpieza, y formará pendiente hacia el sumidero.
- Se considerará como sector de incendio; el elemento compartimentador tendrá un tiempo nominal de resistencia al fuego mínimo de sesenta minutos, y la o las puertas de acceso, veinte minutos. Estas puertas contarán con un sistema de cierre automático cuya acción será permanente o bien sólo en caso de incendio. Junto a ellas, y en el exterior del local, se dispondrá, por cada 50 metros cuadrados de superficie o fracción, un extintor móvil de polvo polivalente con eficacia mínima de 13 A, ajustado a las normas básicas de condiciones de protección contra incendios aplicable.
- Se prohíben los trituradores de basuras o residuos con vertido a la red de alcantarillado.

II.26. Climatización:

- Salvo que se asegure la continuidad por medio de equipos dobles o fuentes alternativas de energía eléctrica y/o en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y la climatización se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por medios tecnológicos.
- La previsión de instalar aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o en incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso: ambos sistemas, naturales y mecánicos, serán complementarios.
- Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por organismo competente.
- La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos excepcionales debidamente justificados y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.
- El volumen máximo de aire evacuado al exterior, tanto de refrigeración como de aire viciado, será de 1 m³/s.

II.27. Equipos individuales de acondicionamiento de aire:

- Quedan englobados dentro de este apartado los equipos denominados de ventana, consola, bipartidos o portátiles, con una potencia frigorífica inferior a 10.000 frigorías/hora.
- No podrán instalarse en fachada a menos de 2,50 metros de otros equipos similares o huecos de ventana, ni por debajo de 3 metros sobre la cota del suelo pisable.
- Además del aislamiento propio contra ruidos y vibraciones, en el montaje de los equipos deberán utilizarse dispositivos amortiguadores que atenúen la propagación de vibraciones.

II.28. Aparatos elevadores: comprenden el conjunto de mecanismos e instalaciones destinadas al transporte terrestre de personas y cosas a cortas distancias. La instalación de aparatos elevadores de cualquier tipo se ajustará a lo dispuesto en su Reglamento y disposiciones complementarias específicas.

II.29. Ascensores:

- Salvo en los edificios de vivienda unifamiliar y en aquellos cuyo uso o destino haga tal instalación innecesaria, en todo edificio compartimentado horizontalmente o con más de una planta estará previsto el hueco de ascensores, que se construirá separado de la red de accesos y en comunicación con ella, a nivel de cada planta y del portal.
- Los ascensores se preverán obligatoriamente en todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 12 metros entre cotas de piso (incluso desde plantas bajo rasante), y cuando las particulares exigencias del uso del edificio lo hagan necesario. Particularmente, se preverán siempre, aunque el desnivel sea inferior a 12 metros, en edificios de propiedad pública o privada destinados a cualquier uso que implique la concurrencia de público.
- Cuando sea obligado disponer de ascensores, en edificios de vivienda se dispondrá, al menos, uno en cada núcleo de comunicación vertical y, al menos, uno por cada 30 viviendas o fracción superior a 15.
- En los establecimientos comerciales, si el desnivel a salvar dentro de los mismos es superior a 8 metros, se dispondrá un ascensor por cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 metros cuadrados por encima de esa altura. Podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un ascensor.
- En locales de oficina, cuando el nivel a salvar en su interior sea superior a 8 metros se dispondrá un ascensor por cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 metros cuadrados por encima de esa altura.
- Los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso en la planta baja, al menos hasta un ascensor por cada núcleo de comunicación vertical, no estará a más de 1,50 metros por encima de la cota de entrada al edificio y deberá resolverse sin que existan barreras arquitectónicas para los minusválidos.
- Los desembarcos de los ascensores nunca podrán hacerse a vestíbulos cerrados, con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o bien a través de un corredor, señalizada o perfectamente visible desde el desembarco.
- Se prohíben las bajadas de contrapesos de ascensores exteriormente por las fachadas que den frente a espacios exteriores accesibles.

II.30. Antenas:

- Se cumplirá el Real Decreto Legislativo 1/1998, de 27 de febrero, de Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación.
- En los edificios de vivienda colectiva y en el resto, cuando se prevea la instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
- Podrán instalarse antenas individuales de telecomunicaciones destinadas a radioaficionados, empresas, radioteléfonos, televisión por satélite, etcétera, siempre que se ajusten a las disposiciones generales sobre la materia.

- En el diseño y cálculo de las estructuras se contará con la posibilidad de existencia de vientos de 120 kilómetros por hora. El esquema de radiación se diseñará de forma que se respete el de las próximas, no debiendo producir interferencias de ningún tipo en instalaciones y equipos ajenos.

II.31. Red telefónica:

- En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio. En los plurifamiliares o de vivienda colectiva se preverá también la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio desde el portal hasta cada una de las viviendas.
- En el exterior de los edificios, las redes serán subterráneas o discurrirán por canalización empotrada en los paramentos de fachada.
- Las centrales telefónicas cumplirán las condiciones generales de las instalaciones y las específicas de este uso industrial.

II.32. Redes de comunicación y difusión por cable: cumplirán las mismas condiciones que las redes telefónicas.

II.33. Buzones de correspondencia: todo edificio (o conjunto de edificios dentro de una parcela) dispondrá de casilleros o buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos, en número y con las características reglamentarias.

II.34. Pararrayos:

- La instalación de pararrayos será obligatoria en edificios o estructuras con más de 20 metros de altura; en los edificios e instalaciones donde se manipulen sustancias tóxicas, radiactivas, explosivas o fácilmente inflamables, en los que el índice de riesgo según la NTE-IPP sea superior a 27 unidades, y en aquellos en los que, por la topografía o por las características urbanísticas y/o del propio edificio, sólo o en relación con el entorno (árboles y edificios colindantes) se precise. Serán preceptivos asimismo en edificios con anuncios luminosos en su coronación.
- Los órganos de captación podrán ser de tipo reticular o con cabeza de captación de puntas (platino o tungsteno), siempre que quede sobradamente cubierto el volumen a proteger.
- Se prohíbe expresamente el sistema radiactivo.
- El sistema de puntas es adecuado para edificios en los que prevalezca la altura sobre la planta; el sistema de captación por red es adecuado para edificios en los que predomine la superficie sobre la altura.
- Las líneas conductoras serán como mínimo de 50 milímetros cuadrados de sección de cobre desnudo. Deben instalarse sin codos bruscos ni bucles estrechos y dispondrán de un punto de seccionamiento accesible.
- La resistencia eléctrica de la red, medida entre las cabezas más alejadas y la conexión a tierra, será inferior a 2 ohmios.
- Si el sistema de captación es una red conductora, se preverán dos bajadas para los primeros 100 metros cuadrados de planta cubierta por la red, más otra bajada por cada 300 metros cuadrados o fracción que excedan de los primeros 100 metros cuadrados; en edificios con dos o más redes horizontales, las redes inferiores se conectarán a las bajadas de las superiores.
- Si el sistema de captación es con cabeza de puntas, cada pararrayos se conectará a dos bajadas.
- Las chimeneas y estructuras de esbeltez análoga (torres de más de 40 metros) necesitan dos derivaciones; una de ellas, por lo menos, debe bajar junto a la escalerilla metálica.
- Los campanarios de más de 20 metros también necesitan dos derivaciones hasta los dispersores. Una de ellas se bajará por el interior de la torre y a ella se conectarán todas las partes metálicas.
- Las escaleras de caracol metálicas del interior de edificios tipo torre se conectarán a la bajante o derivación por sus extremos superior e inferior.
- Igualmente se conectarán a las bajantes o derivaciones las parrillas de contención de nieve, los canalones del tejado y las bajantes de pluviales.

- El sistema de dispersión o puesta a tierra estará constituido por los contactos a tierra (dispersores o electrodos) y por las líneas colectoras que los unen (conductores subterráneos sin aislar). Las líneas colectoras no se considerarán como dispersores.

ANEJO III

Recomendaciones sobre condiciones de seguridad en los edificios

III.1. Señalización en los edificios:

- Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales indicarán el lugar en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.
- En los edificios de uso público se señalarán convenientemente:
 - a) Las salidas y escaleras de uso normal o de emergencia.
 - b) Los aparatos de extinción de incendios y los sistemas y mecanismos de evacuación en caso de siniestro.
 - c) Los accesos y los servicios, cuartos de maquinaria y la situación de los teléfonos.
 - d) Los medios de circulación para minusválidos.
 - e) En general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del edificio y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la acción de los servicios de protección ciudadana.

III.2. Señales urbanas:

- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su costa los soportes, las señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que esté o deba ser instalado en las parcelas o sobre los edificios, y los propietarios deberán permitirlo.
- Si estos elementos se vieran afectados por obras particulares, su mantenimiento provisional durante las obras y la reposición posterior se hará con cargo al propietario de las mismas.

III.3. Accesos a patios de manzana: los accesos a patio de manzana que prevea el planeamiento general cumplirán las condiciones siguientes: si están descubiertos o cubiertos con elementos de estructura sin posibilidad de uso (estructuras ligeras desmontables, translúcidas o similares), la anchura y la longitud del frente abierto serán iguales o superiores a 1/6 de su altura y como mínimo de 6 metros; el ancho mínimo no podrá reducirse con vuelos ni salientes de ningún tipo, salvo con elementos verticales de la estructura, manteniendo en todo caso un ancho útil mínimo de 4 metros; el gálibo mínimo será de 4,50 metros.

III.4. Servicios de ambulancia: en cualquier edificio de uso colectivo será posible el acceso hasta su entrada de los servicios de ambulancia.

III.5. Servicios de extinción de incendios:

- Cualquier edificio que se construya deberá disponer, al menos, en una de sus fachadas y a lo largo de la misma, de una franja de espacio exterior hasta la que sea posible el acceso de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios, con las condiciones que especifique la normativa aplicable. Estas fachadas dispondrán de huecos que permitan el acceso desde el exterior y cumplirán las siguientes exigencias:
 - a) Facilitarán el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura desde el lado inferior de cada hueco hasta el nivel de la planta a la que se accede no sea superior a 1,20 metros.
 - b) Tendrán una dimensión vertical mínima de 1,20 metros y horizontal de 0,80 metros.
 - c) La distancia entre dichos huecos, medida horizontalmente sobre la cara exterior de la fachada y entre los ejes de los mismos, no será superior a 20 metros.

- En estas fachadas no se instalarán elementos auxiliares que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, como por ejemplo carteles, anuncios luminosos, celosías, etcétera, a excepción de aquellos elementos de seguridad que precisen ser instalados en los huecos de planta baja.

III.6. Circulación interior de acceso a locales: salvo en viviendas unifamiliares, en la circulación interior de acceso a locales se cumplirá lo dispuesto en la normativa vigente y las condiciones siguientes:

— Portales:

- a) Los portales tendrán una anchura de, al menos, una vez y media el ancho útil de la escalera principal y como mínimo 2,20 metros hasta el arranque de la escalera principal y (en su caso) de los aparatos elevadores. Esta anchura no podrá ocuparse con casetas ni instalaciones.
- b) En los casos de edificios que sólo den fachada a patios de manzana se permitirá el acceso por la finca de fachada exterior sobre la que tenga derecho de paso, siempre que el portal común tenga una anchura equivalente a la suma de los dos portales (teóricos) reglamentarios y sin que ninguna escalera pueda distar más de 30 metros de la alineación. Igualmente, varios edificios con fachada a calle pueden tener un portal común, con las mismas limitaciones.
- c) El hueco de entrada al portal tendrá una anchura igual o superior a la reglamentaria de la escalera y como mínimo 1,30 metros, o la correspondiente suma de anchuras cuando se trate de varios edificios con portal común.
- d) Cuando en un edificio coincidan los accesos peatonal y de rodadura, ambos se separarán, al menos, por una cancela que proteja debidamente el peatón del tránsito de vehículos.

— Pasillos o distribuidores de acceso: tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros cuando sirvan a no más de cuatro viviendas o locales, y de 1,40 metros para más unidades.

— Transportes de personas en camilla: la forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

— Para ello, en las zonas de giro de escaleras (descansillos, distribuidores de acceso), por encima de la altura de las barandillas, desde los paramentos verticales no laterales hasta los elementos verticales pasantes (sujeción de las barandillas u otros), se preverá una distancia libre mínima de 1,60 metros.

— Alumbrado: en todo el recorrido de acceso a los distintos locales habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos, durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

III.7. Escaleras:

- Una sola escalera principal (sin contar, en su caso, escaleras de servicio) no podrá servir a más de seis viviendas por planta.
- Las escaleras no tendrán tramos continuos con desarrollos de más de 16 escalones.
- La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, tanto en sus tramos inclinados como en descansillos, no será inferior a 1 metro cuando se dé acceso a una sola vivienda y 0,10 metros más por cada vivienda adicional, hasta un máximo de 1,50 metros.
- En edificios industriales, las escaleras tendrán una anchura mínima de 1 metro cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 1,10 metros de 50 a 150 puestos, y de 1,30 metros para más de 150 puestos.
- Los locales comerciales con superficie de venta en más de una planta dispondrán de una escalera por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor de 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediato superior, con una anchura mínima de 1,30 metros.
- Las oficinas con más de una planta dispondrán de una escalera por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor de 250 metros cuadrados en el piso inmediato superior, con una anchura mínima de 1,30 metros.
- Cualquiera que sea la planta de la escalera, el ancho de la huella en todos sus puntos será igual o superior a 20 centímetros. No tendrán rellanos partidos, desarrollos heli-

coidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario, salvo cuando se justifique en el proyecto la inexistencia de tal peligro.

- Las escaleras de servicio podrán tener un ancho útil de 0,80 metros y las escaleras interiores de una vivienda o local de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de 0,60 metros.
- Cuando las puertas de ascensores o de acceso a locales abran hacia un rellano, éste tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros; si abren hacia el interior o son deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a 1,25 metros.
- No se admitirán ampliaciones de rellanos ni espacios de circulación obligada o innecesaria que, en sentido normal a la iluminación, tengan, desde el borde del último peldaño, un ancho mayor que el doble del tramo reglamentario.
- Las escaleras interiores no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales ni con los garajes, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

III.8. Rampas: cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas sean salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan y pendiente no superior al 8 por 100. Si se trata de rampas auxiliares de las escaleras, puede reducirse su anchura hasta un mínimo de 50 centímetros.

III.9. Normas de prevención de incendios: las construcciones deberán cumplir lo especificado en la Norma Básica NBE-CPI “Condiciones de protección contra incendios de los edificios”, aprobada por Decreto 2177/1996, de 4 de octubre.

III.10. Bocas de incendio: el Ayuntamiento podrá exigir en los edificios de almacenes, depósitos y establecimientos industriales en los que, por la naturaleza de las sustancias almacenadas, un incendio pueda propagarse con rapidez la colocación dentro de los mismos de bocas de incendio con mangas de longitud suficiente para que lleguen a cualquier punto del establecimiento.

III.11. Muros cortafuegos:

- En la coronación de las paredes medianeras y contiguas se establecerán muros cortafuegos de 0,75 metros de altura y grueso de un asta como mínimo, a menos que la cubierta sea de hormigón armado u otro material incombustible.
- Esta condición no se exigirá en los supuestos de edificación aislada o cuando el edificio sea más bajo que los colindantes ya construidos. Tampoco se exigirá la construcción de muros cortafuegos en los edificios que sean más altos que los colindantes, estén o no construidos, siempre que el más alto supere, al menos, en 1,50 metros la altura que corresponda al contiguo y que en esta diferencia de altura no se cubra la medianería con forro de tabla.

III.12. Condiciones de los muros:

- Se prohíbe la construcción de entramados de madera en los muros de fachada, medianeros y contiguos y cajas de escalera. En éstas serán también incombustibles las rampas, mesetas y descansillos.
- Todo muro de carga tendrá un grueso mínimo de un asta, incluso la parte comprendida entre cubiertas, y los de separación entre viviendas serán de media asta.

III.13. Huecos en muros medianeros:

- En los muros contiguos y en los medianeros sólo se permitirá abrir huecos de 1,50 metros de ancho máximo, y a una distancia mínima de 6 metros entre sus ejes. Estos huecos dispondrán de puertas cuyas hojas se chaparán con hierro por ambas caras o se emplearán en ellas otros procedimientos que eviten la propagación rápida del fuego de una casa a otra.
- En los locales no residenciales corridos entre distintos edificios, los soportes, suelo y techo serán de materiales incombustibles, y en este caso podrán suprimirse los muros medianeros en toda la altura del local.

III.14. Salida de humos:

- Los conductores de humos de los hogares, cocinas, chimeneas francesas y servicios análogos de edificios con estructura horizontal y vertical de madera estarán adosados a paredes de fábrica y, en el caso de que tuvieran que establecerse contra

algún muro existente construido con entramado de madera, deberán separarse de él 0,15 metros por lo menos, rellenándose este espacio con materiales refractarios o malos conductores del calor.

- Al atravesar los conductores de humos las cubiertas, quedarán aisladas de todo material combustible con una separación mínima de 0,25 metros. El intermedio se rellenará con bovedillas de ladrillo, hormigón u otro material semejante, o se aislará por otro medio que responda al mismo fin.

III.15. Hogares:

- Los hogares se construirán sobre bóvedas de ladrillo, hormigón o materiales análogos y apoyados sobre muretes también de material incombustible. Los hogares bajos de chimeneas francesas estarán separados de todo material leñoso, al menos, 0,15 metros. El espacio intermedio se rellenará con material incombustible.
- Estos hogares podrán colocarse directamente sobre el suelo cuando éste sea de hierro, hormigón armado u otro material análogo en una extensión que exceda de la planta del hogar, al menos, en 0,25 metros por todos sus lados.

III.16. Construcción de conductos y salida de gases:

- La sección de los conductos de humos de los hogares de cocinas tendrá una superficie mínima de 300 centímetros cuadrados; los conductos de chimeneas francesas tendrán una sección mínima equivalente a 15×12 centímetros cuadrados.
- Los tiros de los conductos de humos serán rectos y ningún tramo podrá separarse de la vertical más de 30° sexagesimales.
- A los gases producidos en las cocinas y hogares se les dará salida hasta las cubiertas por medio de un conducto especial e independiente, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas sobre ventilación mínima.

III.17. Registros: todo conducto de humos dispondrá de un registro de hierro, con tapa y cierre adecuado, antes de su salida por la cubierta, de forma que se puedan verificar las limpiezas y extinguir los incendios sin necesidad de salir al tejado.

III.18. Remates de chimeneas: el paramento vertical anterior de los remates de chimeneas estará retranqueado como mínimo 1 metro de la alineación.

III.19. Cubiertas: la cubierta de los edificios de cualquier clase de material que sea (teja, pizarra, zinc, etcétera) deberá colocarse sobre una superficie continua, bien sea de entablación, hormigón armado, bovedilla o una tela incombustible.

III.20. Prevención de caídas:

- Los huecos horizontales y las terrazas accesibles a las personas, abiertos al exterior a una altura de más de 0,60 metros sobre el suelo, así como los resaltes del pavimento, estarán protegidos por un antepecho de 0,95 metros o por una barandilla de 1 metro de altura mínima.
- Para alturas de caída de más de 20 metros, la altura mínima de antepechos y barandillas será de 1,05 y 1,10 metros, respectivamente.
- Cuando el proyecto técnico lo justifique adecuadamente, los antepechos y barandillas podrán sustituirse por jardineras u otros elementos constructivos profundos que, a juicio del proyectista y bajo su responsabilidad, prevengan suficientemente del riesgo de caída.
- Por debajo de la altura de protección no habrá, en contacto directo con el exterior, ningún hueco de más de 12 centímetros de ancho horizontal, ni ranuras a nivel del suelo de más de 5 centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o barandilla.
- Barandillas de escalera: tendrán una altura mínima de 0,95 metros y carecerán de huecos de más de 12 centímetros de ancho horizontal.
- Acceso a tejados, protecciones: para el acceso al tejado podrá prolongarse la escalera principal o de servicio con una anchura mínima de 0,80 metros, o bien se colocará una fija incombustible adosada a uno de los muros de la caja. Cuando no se adopte la solución anterior, deberá existir, al menos, una salida con dimensiones mínimas de $0,60 \times 0,90$

metros cuadrados, situada en las cubiertas o paredes que den a lugares comunes del edificio, como pasillos o vestíbulos de escaleras. Junto a las salidas, y cuando las cubiertas tengan una inclinación igual o superior a 35° , se colocarán sobre ellas, espaciadas cada 10 metros, escaleras metálicas en comunicación con una pasarela también de hierro establecida en la cumbre.

Estas salidas estarán por lo menos a 1,50 metros medidos horizontalmente de la línea de fachada, bien sea de calle o de patio. Siguiendo el contorno de todos los patios interiores, laterales y zagueros, en la cubierta del edificio se colocarán barandillas metálicas de 1 metro de altura mínima.

ANEJO IV

Recomendaciones sobre condiciones de estética

IV.1. Aplicación: las condiciones de estética se aplicarán a todos los tipos de "obras en los edificios" y "obras de nueva edificación".

IV.2. Fachadas:

- Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes unidas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.
- Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que éstos sean recubiertos o blanqueados.
- Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios: torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etcétera, quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolas o empotrándolas en los paramentos, de las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas, y asimismo, que las antenas no sean visibles desde la vía pública.
- Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada de todas las plantas, incluyendo la planta baja cuando ésta admita usos diferentes al de vivienda. Los cerramientos de los locales vacantes se resolverán de forma que armonicen con el resto del edificio y con las fachadas vecinas.
- En los proyectos, los planos de las fachadas representarán, al menos, los dos edificios adyacentes ya construidos, procurando la máxima concordancia del nuevo edificio con los contiguos, tanto en lo que se refiere al diseño como a las alturas.

IV.3. Soportales: no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre (profundidad) será igual o inferior a 2,40 metros y su altura será, al menos, la de la planta baja del edificio.

IV.4. Pasajes peatonales:

- El ancho mínimo de los pasajes peatonales cubiertos será de 3,50 metros y su altura será, al menos, la de la planta baja del edificio.
- El uso de estos pasajes será peatonal, autorizándose solo excepcionalmente el paso de vehículos de emergencia, tales como ambulancias, bomberos, etcétera, así como ocasionalmente y previa autorización municipal suministros de acopio para obras de reforma o similares.

IV.5. Plantas bajas porticadas: contarán como una planta más a efectos de altura y como superficie construida, pero no en el cómputo de la superficie edificable si son de uso público, tienen acceso directo desde espacios públicos y no se lesionan los valores ambientales del lugar.

IV.6. Entrepisos abiertos:

- Cuando no se lesionen los valores ambientales del lugar podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos de comunicación vertical y careciendo de todo tipo de cerramientos.
- Contarán como una planta más a efectos de altura y también como superficie construida para el cómputo de la superficie edificable.

IV.7. Muestras:

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo (de la alineación de parcela) de 10 centímetros y cumplirán, además, las condiciones siguientes:

- Se prohíben los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de conservación de su dignidad estética.
- En las plantas bajas podrán ocupar una faja de hasta 90 centímetros de alto sobre el dintel de los huecos y sin cubrirlos y a más de 50 centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. De lo anterior se exceptúan las placas con dimensión máxima equivalente a un cuadrado de 25 centímetros de lado y 2 milímetros de grueso, que podrán situarse en las jambas.
- Podrán adosarse en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
- Las muestras no se permiten en edificios catalogados o protegidos.
- En las plantas distintas de la baja podrán ocupar una faja de hasta 70 centímetros de alto, adosada a los antepechos de los huecos y sin reducir la superficie de iluminación de los locales.
- En edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial podrán instalarse muestras con dimensiones mayores, siempre que no cubran huecos ni elementos decorativos.
- Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de 3 metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y, en general, de los usuarios de los locales con huecos a menos de 10 metros en la misma alineación o 20 metros en la alineación de enfrente.

IV.8. Banderines:

- Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 metros sobre la rasante de la acera, con un saliente máximo (de la alineación de parcela) de 45 centímetros y dimensión vertical máxima de 90 centímetros en planta baja o 70 centímetros en las superiores. Podrán adosarse en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
- Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de 3 metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los usuarios de los locales con huecos a menos de 20 metros en cualquier alineación.

IV.9. Medianerías:

- Los paños medianeros y paredes unidas al descubierto deberán tratarse o decorarse con los mismos materiales que la fachada o con otros de suficiente calidad; en todo caso, de forma que se aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada.
- Las licencias que comporten dejar medianerías o paredes unidas vistas, por derribo de edificios o porque no se agote la altura máxima permitida, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas, a cumplimentar por el titular de la licencia.
- Salvo en estos supuestos, será responsabilidad del propietario del edificio más alto decorar y conservar los muros que aparezcan al descubierto sobre parcelas no edificables o sobre edificaciones contiguas, en la parte que exceda de la altura permitida por las normas correspondientes.
- Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de mayor importancia visual y/o estética.

IV.10. Cerramientos:

- Los solares y cualquier otro terreno que indique el Ayuntamiento mediante resolución motivada deberán cercarse con cerramiento permanente de 2 a 3 metros de altura, situado en la alineación de la edificación y fabricado con materiales que garanticen su estabilidad y conservación.

- Las parcelas con edificación entre medianerías y retranqueada podrán cerrarse con vallas de altura máxima 2,50 metros.
- En las parcelas con edificación aislada el cerramiento se resolverá:

- a) El de fachada, con elementos ciegos de 1 metro de altura máxima, completados, en su caso, con protecciones diáfanas acordes estéticamente con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
O con cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros ni rebasen una altura de 2 metros.
- b) Los linderos laterales o testers entre distintas parcelas con edificación aislada se dividirán con protecciones diáfanas y pantallas vegetales hasta la altura máxima de 2 metros.

- Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a sus necesidades.
- No se permitirá en ningún caso el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

IV.11. Urbanización y conservación de espacios libres privados:

- Los servicios, instalaciones y espacios libres privados abiertos a la vía pública o en patios interiores principales o de manzana deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los estatutos de las comunidades de propietarios.
- El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, y en caso de que no se efectuasen debidamente, podrá realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.
- En casos excepcionales en que las malas condiciones del terreno así lo exija, el Ayuntamiento podrá obligar al propietario de un solar a realizar un drenaje por medio de tuberías que desagüen a la red de alcantarillado, en la forma que se determine en cada caso.

IV.12. Protección del arbolado:

- El arbolado existente en espacios públicos, aunque éste no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, debe ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata, en su caso, con cargo al causante de la misma.
- La necesaria reposición del arbolado existente en espacios públicos, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria y con cargo al responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con especies iguales o del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.
- Si la reposición fuera imposible, se exigirá la plantación de cinco árboles por cada uno talado en el lugar y condiciones que se señale por los servicios técnicos municipales. La misma exigencia será de aplicación en el supuesto en que la tala se haga por iniciativa de la propia administración municipal.
- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, exceptuando sólo el espacio que se destine al acceso rodado y aparcamiento de vehículos.
- Los patios o espacios libres ajardinados existentes deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones de cualquier porte.
- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo catalogado, público o privado, la licencia se condicionará a que en el transcurso de la misma se dote al tronco de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro, hasta una altura mínima de 1,80 metros.
- Salvo que resulte ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la realización de excavaciones cerca de ejemplares arbóreos catalogados exis-

tentes en el espacio exterior público o privado a menos de cinco veces el diámetro del árbol a la altura de 1 metro, y, como mínimo, a menos de 50 centímetros, ni la apertura de zanjas y hoyos cerca de ejemplares arbóreos fuera de las épocas de reposo vegetal.

- Con carácter previo se dotará al tronco de un recubrimiento rígido, y si como consecuencia de la excavación o cualquier otra obra resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. El retapado se hará en un plazo no superior a tres días de la apertura, procediéndose a continuación a su riego.
- Queda prohibido en el espacio exterior urbano:
 - a) Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.
 - b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado en los alcorques o cerca de éstos.
 - c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o para cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjudicado.

NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Capítulo 1

Normas generales

Art. 265. *Aplicación.*—1. Las condiciones de protección del medio ambiente regulan en el ámbito de las competencias municipales la intervención administrativa sobre actividades y situaciones susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio.

2. La totalidad del ordenamiento obligará, tanto a las actividades e instalaciones de nueva implantación como a las que se encuentren en funcionamiento, ejercicio o uso, públicas o privadas, por lo que podrá exigirse su adecuación a la normativa cuando la misma resulte modificada.

Art. 266. *Normativa aplicable.*—1. Cuando exista normativa aplicable de superior rango se aplicará esta última preferentemente, teniendo las presentes Normas carácter complementario.

2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en estas Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.

3. El criterio establecido en el párrafo anterior será igualmente de aplicación a los posibles conflictos con las Normas Urbanísticas de este Plan General.

Art. 267. *Control.*—1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación de régimen local, la urbanística y la que rige la protección del medio ambiente, y en particular la calificación y evaluación ambiental de proyectos y actividades.

Art. 268. *Evaluación y calificación de actividades.*—La evaluación y calificación de actividades se realizará con arreglo al Real Decreto-Ley 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental; el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto-Ley 1302/1986, y la Ley 10/1991, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente. En lo no previsto en las citadas normas o su legislación de desarrollo se aplicará el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado mediante Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y la normativa vigente en cada momento.

Art. 269. *Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.*—1. Las actividades molestas son aquellas que constituyen

o pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminen.

2. Las actividades insalubres y nocivas son aquellas que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana o puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola, o puedan ser perjudiciales para la flora, fauna, suelo, etcétera, y todas aquellas sean objeto de la normativa ambiental de rango superior.

3. Las actividades peligrosas son aquellas que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar sustancias citotóxicas y biosanitarias y productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes o que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, o puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola, o puedan ser perjudiciales para la flora, fauna, suelo, etcétera, y todas aquellas sean objeto de la normativa ambiental de rango superior.

Art. 270. *Limitaciones por efectos sinérgicos.*—Se tendrán en cuenta los efectos sinérgicos, de acuerdo con lo indicado en el artículo 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cuando la proximidad de varios establecimientos en la misma zona se considere por el Ayuntamiento que puede suponer un incremento apreciable en las molestias al vecindario.

Por lo que se refiere a las actividades insalubres, nocivas y peligrosas, los efectos sinérgicos que puedan producirse serán tenidos en cuenta cuando haya de acudirse a los regímenes de excepción de distancias que prevén los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la Circular de la Comisión Central de Saneamiento de 10 de abril de 1968.

Art. 271. *Actividades autorizables.*—Podrán ser autorizadas las actividades excluidas de evaluación o calificación, que deberán ajustarse en su funcionamiento a las normas de seguridad e higiene y medidas correctoras que les sean aplicables y, en su caso, a las condiciones establecidas en la pertinente licencia municipal, y en ningún caso podrán rebasar los límites de incomodidad, insalubridad o peligro establecidos para las actividades calificadas.

Asimismo, podrán autorizarse las actividades calificadas o sometidas a evaluación ambiental que cumplan las condiciones, límites y medidas de corrección que establecen las normas de mayor rango o las ordenanzas municipales.

Art. 272. *Sustancias tóxicas, peligrosas, citotóxicas y biosanitarias.*—En lo que respecta a las actividades insalubres y nocivas por sustancias tóxicas, peligrosas, citotóxicas y biosanitarias, su implantación, además de cumplimentar estas condiciones, será objeto de estudio individualizado, teniendo en cuenta el tipo, volumen o cantidades de los productos, así como la adopción de medidas correctoras o de seguridad, previa garantía de identificación de los productos. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Decreto 62/1994, sobre Gestión de Residuos Biosanitarios y Citotóxicos.

Art. 273. *Sustancias combustibles.*—Las actividades, almacenes y establecimientos que se califiquen como peligrosos por combustibilidad se someterán a una evaluación del riesgo de incendio, según los métodos de Gretener, Pourt, ERIC o similares. En general, se adoptarán las condiciones exigidas en la Norma Básica Complementaria de Condiciones de Protección contra Incendios vigente, en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las que se deriven del cálculo del riesgo, adoptando los medios de prevención, alarma, extinción, emergencia y evacuación, así como las necesarias de resistencia al fuego de los elementos constructivos que se deriven del estudio.

Art. 274. *Sustancias inflamables.*—Las actividades peligrosas por inflamabilidad sólo podrán emplazarse en zonas y lugares permitidos de acuerdo con el régimen de distancias que establece el Reglamento de Actividades, este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, adoptando, en todo caso, medidas especiales de prevención y seguridad y teniendo en cuenta, en general, las siguientes medidas, límites y condiciones:

- a) Separación de locales y división en stocks de los productos.
- b) Uso de gases inactivos.

- c) Recipientes irrompibles herméticamente cerrados, con inscripción del producto, su grado de inflamabilidad y la cantidad existente.
- d) Instalaciones eficaces de aspiración y extracción de gases.
- e) Prohibición de fumar, hacer fuego o usar sopletes, estufas o aparatos térmicos de fuego libre.
- f) Protección contra incidencias de rayos solares a través de cristaleras, en depósitos o aparatos peligrosos.
- g) Mantenimiento de temperaturas bajas.
- h) Instalación eléctrica según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con tomas de tierra, pararrayos y desconectores automáticos.
- i) Aparatos estancos y cuantas protecciones y mejoras permitan las nuevas técnicas para garantizar la seguridad de los procesos y del almacenamiento.

Art. 275. *Sustancias explosivas*.—Las actividades peligrosas por explosividad cumplimentarán los Reglamentos y disposiciones específicas que en cada caso las regulen, su situación se regirá por este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle y, en general, por el régimen de distancias que establece el Reglamento de Actividades.

Como medidas preventivas generales se tendrán en cuenta las siguientes:

- a) Tratamiento por vía húmeda de los materiales que puedan producir polvo explosivo.
- b) Uso de motores tipo acorazado contra el polvo, con juntas estancas y prensaestopas.
- c) Prohibición de instalar elementos térmicos.
- d) Instalación eléctrica estanca, con interruptores en el exterior de los recintos peligrosos.
- e) Temperaturas inferiores a 30 grados centígrados.
- f) Recipientes especiales y autorizados según el Reglamento de Aparatos a Presión para los gases licuados.
- g) Evitación de corrosiones, de golpes y de incidencia de rayos solares.
- h) Señalización estricta normalizada y colorimetría de tuberías, llaves, recipientes y aparatos de alarma.
- i) Los generadores de acetileno no se utilizarán en locales con volumen inferior a 50 veces el de producción del gas. La presión para su transporte y utilización será de 1,5 kilogramos/metro cuadrado, salvo en botellas porosas especialmente autorizadas.
- j) Los explosivos propiamente dichos se regirán en cuanto a su almacenamiento y manipulación por su reglamentación específica actualmente en vigor.

Capítulo 2

Protección contra ruidos y vibraciones

Art. 276. *Condiciones generales*.—Las actividades autorizables no generarán molestias por ruidos o vibraciones que superen los niveles máximos permitidos y cumplirán las condiciones de aislamiento e instalación.

Art. 277. *Condiciones acústicas*.—1. En cuanto a la protección contra ruidos y vibraciones se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal sobre ruidos y vibraciones, donde se distinguen los usos residenciales, educativos, sanitarios e industriales y zonas sensibles. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal vigente. Se contará con el instrumento denominado mapa de ruidos.

2. Los edificios cumplirán los Reales Decretos 1909/1981, de 24 de julio, y 2115/1982, de 12 de agosto, y la Orden de 29 de septiembre de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Norma Básica sobre condiciones acústicas o las que en su momento las sustituyan, siempre que resulten más restrictivas.

3. En los locales situados en edificios con uso residencial destinados a cualquier actividad que pueda considerarse como foco de ruido, se cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad que pueda considerarse como un foco de ruido y todo otro recinto contiguo deberán, mediante el tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento acústico mínimo

- b) de 45 decibelios durante el horario de funcionamiento de los focos y de 60 decibelios si se ha de funcionar, aunque sea de forma limitada, entre las veintidós y las ocho horas.
- b) El conjunto de elementos constructivos no contiguos a otras edificaciones (fachadas, muros a patios de luces, etcétera) deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 decibelios, durante el horario de funcionamiento de los focos de ruido.
- c) Los valores de aislamiento se refieren también a los huecos, orificios o mecanismos de ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.
- d) A efectos del necesario aislamiento fónico incorporado a la compartimentación de edificios de vivienda, la sobrecarga a considerar en elementos resistentes de fachada (a calle y a patio) será, en todo caso, la correspondiente a un muro con peso igual o superior a 220 kilogramos/metro cuadrado. A los mismos efectos, el peso del forjado (incluso pavimento y acabados) será igual o superior a 365 kilogramos/metro cuadrado.
- e) No se consentirá la continuidad estructural entre viviendas y cualquier previsible fuente de ruido de impacto proveniente de usos no residenciales.
- f) Las actividades situadas en edificios no exclusivos no podrán transmitir durante su funcionamiento a otras actividades situadas en el mismo edificio un nivel sonoro superior a 45 dbA.
- g) En el ambiente exterior, los niveles máximos de ruidos transmisibles (con excepción de los procedentes de elementos de señalización de emergencia, vehículos a motor, vehículos y equipo de recogida de basuras y de la voz humana sin amplificar) serán de 55 dbA. Los niveles sonoros máximos anteriores se reducirán a 50 dbA para cualquier fuente sonora que emita un tono puro o un sonido impulsivo.
- h) Ninguno de los huecos practicables de una vivienda podrá dar a un espacio exterior donde el nivel previsible de ruido pueda superar en cualquier momento del día los 70 dbA o en cualquier momento de la noche los 60 dbA, durante el 10 por 100 del tiempo empleado en las mediciones.
- i) El nivel máximo admisible en locales de trabajo será de 80 dbA. Sólo se autorizará la instalación, funcionamiento o uso de máquinas, aparatos o elementos cuyo nivel sonoro supere los 80 dbA en locales aislados de los restantes de permanencia de personal, de forma que en estos últimos no se sobrepase este límite. Los operarios encargados del manejo de tales elementos deberán disponer de medios de protección personal que garanticen su seguridad.

Art. 278. *Ruido de vehículos*.—1. Entre las veintidós y las ocho horas se prohibirá en zonas residenciales la circulación de vehículos pesados o, al menos, de los de más de 16 toneladas, y se limitará la velocidad de circulación de vehículos en general a un máximo de 40 kilómetros/hora o lo dispuesto en ordenanzas municipales.

2. En las áreas de nuevo desarrollo, los viarios deberán incorporar las medidas correctoras de sus impactos, guardando las distancias fijadas por la Ley de Carreteras, teniendo en cuenta los criterios recogidos en la NBE-CA-88, junto con las medidas que garanticen la protección acústica.

Art. 279. *Trabajos en la vía pública que produzcan ruidos*.—1. Entre las veintidós y las ocho horas no podrán realizarse trabajos temporales, como las obras de construcción públicas o privadas, si el nivel sonoro en el domicilio del vecino más afectado sobrepasa en más de 3 decibelios el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin valores punta accidentales. Se exceptúa de tal prohibición la realización de obras urgentes por razones de necesidad o peligro, o aquellas que por sus inconvenientes no puedan hacerse de día, siempre autorizadas expresamente por la autoridad municipal.

2. Durante el resto de la jornada, en general, los equipos empleados no podrán alcanzar a 5 metros de distancia niveles sonoros superiores a los 90 dbA, a cuyo fin se adoptarán las medidas correctoras que procedan.

Art. 280. *Máquinas y aparatos susceptibles de producir vibraciones*.—1. En los elementos originadores de vibración deben disponerse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, así como manguitos elásticos, montajes flotantes y otros dispositivos antivibratorios.

2. Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como a la suavidad de marcha de sus cojinetes o cambios de rodadura.

3. Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo deberán estar ancladas en bancadas independientes cuya masa sea de 1,5 a 2,5 veces la de la máquina, sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local con intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

4. Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más sobresalientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 metros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse esta distancia a 1 metro cuando se trate de elementos medianeros.

5. Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los juro para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

6. En los circuitos de agua se cuidará de que no se presente el "golpe de ariete" y las secciones y disposición de las válvulas y griferías habrán de ser tales que el fluido circule por ellas en régimen laminar para los gastos nominales.

Art. 281. *Niveles sonoros de más de 90 dbA.* — Con independencia de las restantes limitaciones de esta ordenanza, cuando en cualquier espacio abierto o cerrado puedan producirse niveles sonoros de más de 90 dbA, se colocarán carteles que advertirán del riesgo de que se produzcan lesiones permanentes en el oído.

Capítulo 3

Protección del medio ambiente atmosférico

Art. 282. *Condiciones generales.* — Con carácter general, las emisiones de las actividades autorizables deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- Los humos, gases y emanaciones no serán más pesados que el aire.
- No llevarán partículas en suspensión.
- La opacidad máxima será 1 de la escala Ringelmann.
- Las instalaciones estarán provistas de campanas de absorción, aspiradoras y chimeneas de 2 metros de altura sobre las cumbres en 25 metros de radio, con caperuzas de dispersión.
- Irán provistas, en caso necesario, de sistemas condensadores, cortinas de lavado, separadores de partículas, filtros electrostáticos, ciclones, etcétera, que garanticen la eliminación de las molestias y que serán retirados periódicamente para su limpieza y tratamiento.

Art. 283. *Inmisión.* — Los niveles máximos de inmisión (valores máximos tolerables de presencia en la atmósfera de cada contaminante, aisladamente o asociado con otros) se determinarán de conformidad con lo establecido en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero; Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, y Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, o legislación que los sustituya.

Art. 284. *Emisión.* — 1. Los niveles máximos de emisión (concentraciones admisibles de cada tipo de contaminante) se determinarán de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, o la normativa que lo sustituya.

2. Al objeto de prevenir situaciones peligrosas en aquellas actividades o instalaciones que manipulen o almacenen materias altamente contaminantes, los titulares de las actividades vienen obligados a la instalación de detectores y medios correctores eficaces para anular o paliar con la máxima rapidez dichas emisiones. Las instalaciones de prevención, detección y corrección de accidentes deberán ser sometidas a examen, aprobación e inspección por el Ayuntamiento.

Art. 285. *Emisión por fuentes fijas.* — 1. Los titulares de actividades industriales potencialmente contaminadoras de la atmósfera deberán adoptar los medios más eficaces de depuración y procedimientos de dispersión idóneos (altura de chimeneas, tem-

peratura y velocidad de salida de los efluentes) para que los contaminantes vertidos a la atmósfera se dispersen de forma que no se rebasen en el ambiente exterior de la industria los niveles de inmisión establecidos, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos.

2. Las operaciones susceptibles de desprender vahos, vapores y emanaciones en general deberán efectuarse en locales acondicionados, a fin de que no trasciendan al exterior. Cuando esta medida sea insuficiente deberán estar completamente cerrados y con evacuación de aire al exterior por chimeneas con las características apropiadas.

3. Cuando las operaciones a que se refiere el párrafo anterior originen emanaciones perjudiciales, irritantes o tóxicas, tendrán que efectuarse en un local completamente cerrado, con depresión, a fin de evitar la salida de los gases o productos. Su evacuación al exterior se efectuará con depuración previa que garantice que su concentración cumplimenta los niveles de emisión que se establezcan. Se estará a lo dispuesto por la legislación autonómica y/o local correspondiente, debiéndose presentar para su aprobación un plan de riesgo y evacuación que tenga en cuenta el tipo de contaminantes atmosféricos que se evacúan.

Art. 286. *Generadores de calor.* — Las instalaciones y el funcionamiento de los generadores de calor se ajustarán no sólo a las normas que regulan la contaminación atmosférica, sino también al Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios aprobado por Decreto 1751/1998, de 31 de julio, así como, con carácter complementario, a las normas tecnológicas vigentes en cada momento.

Art. 287. *Polvo.* — 1. La atmósfera interior de los locales de trabajo estará protegida de acuerdo con lo que exige la ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo de 9 de marzo de 1971 o disposiciones que en su momento puedan sustituirla.

2. No podrán autorizarse actividades que proyecten polvo fuera del recinto de las instalaciones u operaciones que lo produzcan. A tal fin, se adoptarán los dispositivos de captación o sistemas de filtración y sedimentación necesarios, de forma que su funcionamiento quede sincronizado al de la máquina o instalación productora de polvo.

3. En obras de derribo y en todas aquellas actividades que originen producción de polvo se tomarán las precauciones necesarias para reducir la contaminación al mínimo posible, evitando la dispersión.

Art. 288. *Olores.* — 1. No podrán autorizarse actividades que produzcan olores molestos sin disponer las medidas correctoras adecuadas.

2. Para la determinación de los umbrales de los olores se aplicará el método ASTM D-1.391-56 u otro similar, a cuyo fin se define cuantitativamente la intensidad de un olor como el producto de la concentración de dilución necesaria para obtener la concentración umbral por el caudal de gases.

3. Las medidas correctoras exigibles en las actividades y establecimientos susceptibles de producir olores molestos serán las siguientes:

- Captación directa de olores en la fuente de emisión, evitando la dispersión de los mismos.
- Captación del aire y gases vehículos de los olores y su neutralización, suprimiendo los agentes que los producen.

Capítulo 4

Protección contra radiaciones ionizantes

Art. 289. *Aparatos e instalaciones de rayos X.* — 1. Los aparatos de rayos X, tanto para uso médico como para cualquier otro fin, debidamente homologados, se instalarán de acuerdo con los siguientes requisitos:

- En las partes de la instalación a tensión hasta 440 voltios serán admisibles autotransformadores sólo con fines de regulación, y siempre que las tensiones primarias y secundarias no sobrepasen los 440 voltios.
- Cada aparato que genere tensiones superiores a 440 voltios será accionado por un interruptor exclusivo de él de corte omnipolar simultáneo. El mando del interruptor estará situado en un lugar fácilmente accesible y señalizado aun en la oscuridad. Las posiciones de cerrado y abierto del

interruptor estarán igualmente señalizadas, tanto si se trata de interruptores de mando directo como de dispositivos de mando a distancia.

- c) Cuando la instalación comprenda varios aparatos alimentados con un mismo generador de alta tensión por intermedio de conmutador-seccionador, estará prevista una señalización que indique automáticamente y antes de poner bajo tensión la instalación, cuál es el aparato que va a ser puesto en servicio, tanto estén éstos situados en un mismo local como si lo están en locales diferentes.
- d) En todo caso, se cumplimentará lo dispuesto en la vigente reglamentación electrotécnica.

2. Aparatos de rayos X de hasta 200 kilovatios valor de cresta: estarán protegidos por propia construcción contra la accesibilidad de las canalizaciones de alta tensión. Para tensiones superiores, estas canalizaciones podrán estar constituidas por conductos desnudos, pero su instalación se efectuará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) Las canalizaciones se encontrarán a una altura mínima del suelo de 3 metros, si la tensión con relación a éste es inferior a 200 kilovatios cresta, o 3,50 metros para valores superiores. Será admisible la separación de aquellas canalizaciones de los sitios con acceso a personas, por medio de protecciones constituidas por paredes, muros, paneles, etcétera, como mínimo, con 2 metros de altura.
- b) La separación entre estas protecciones y las canalizaciones será igual o superior a 4 "U" milímetros, siendo "U" el valor en kilovatios de la tensión de cresta con relación a tierra. Estas distancias se respetarán también respecto a la persona explorada.
- c) Las protecciones se fijarán de manera que no puedan maniobrase sin herramientas. Si presentaran puertas o ventanas no podrán ser abiertas sin antes haber suprimido la alta tensión. Además, se tomarán las medidas pertinentes para evitar falsas maniobras y para la puesta a tierra de las canalizaciones, una vez puestas fuera de tensión.
- d) Los conductores se dispondrán de manera que evite el riesgo de descarga disruptiva, entre ellos o con las masas metálicas próximas.
- e) En todos los casos, será obligatoria la instalación en el circuito de alimentación del generador de un interruptor automático que pueda funcionar rápidamente en caso de puesta a tierra accidental de un punto cualquiera del circuito de alta tensión, incluso en el caso de puesta a tierra a través del cuerpo humano.
- f) Las masas metálicas accesibles de los aparatos se pondrán a tierra, y cuando se trate de aparatos móviles, llevarán un conductor incorporado al cable de alimentación.

Art. 290. *Instalaciones eléctricas de los aparatos.*—Las instalaciones eléctricas de alta tensión de los aparatos de electrorradiología observarán las siguientes condiciones:

- a) Se pondrán en comunicación con tierra las partes metálicas de todos los aparatos de alta tensión que no deban tener contactos con los circuitos eléctricos, tales como núcleos, soportes, etcétera.
- b) Los conductores de alta tensión deberán ser instalados de forma tal que, por su posición o por medio de protección conveniente, no puedan ser tocados por las personas ajenas al servicio de los aparatos.
- c) La separación entre los distintos conductores será tal que su dieléctrico no pueda determinar una ruptura entre ellos.

Art. 291. *Instalaciones que utilicen generadores de rayos X.*—Las instalaciones que utilicen generadores de rayos X deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

1. Para tensiones de utilización hasta 100 kilovatios: el recinto donde se instale el aparato de rayos X deberá reunir las condiciones adecuadas de protección radiológica a la población expuesta, de forma que, en ningún caso, se superen los límites admisibles que establece el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (Real Decreto 2519/1982, de 12 de agosto), lo que se certificará por técnico competente.

2. Para tensiones de utilización entre 100 y 200 kilovatios se aplicará lo siguiente:

- a) Tanto el suelo como el techo y paredes, incluyendo puertas de la habitación o local donde se encuentre ubicado el aparato de rayos X, deberán ser protegidos con planchas de plomo de 2,5 milímetros de espesor, solapadas. Las ventanas estarán protegidas con cristales emplomados.
- b) También el suelo, techo y paredes, incluyendo puertas de las habitaciones o locales donde se realicen operaciones de revelado o clasificación de placas radiográficas, deberán ser protegidos de la misma forma.
- c) El operador del equipo de rayos X que manipule la instalación desde el pupitre de control deberá estar protegido mediante una mampara que albergará en su interior una plancha de plomo de 2,5 milímetros de espesor. Esta mampara tendrá, como mínimo, 1 metro de ancho y 2,50 metros de alto. El operador podrá observar por una ventana protegida con cristal emplomado.

3. Para tensiones de utilización por encima de 200 kilovatios: previo informe de los servicios técnicos y, en su caso, consulta al Consejo de Seguridad Nuclear, el Ayuntamiento podrá exigir las medidas concretas que estime pertinentes. En ningún caso se superarán los límites admisibles que establece el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (Real Decreto 2519/1982, de 12 de agosto), lo que se certificará por técnico competente.

Art. 292. *Residuos radiactivos.*—1. Las actividades que puedan dar lugar a desechos o residuos radiactivos de cuantía significativa deberá estar equipadas con los necesarios sistemas independientes de almacenamiento, tratamiento y evacuación. El funcionamiento de estos sistemas será objeto de revisiones adecuadas para evitar escapes.

2. En todo caso, los tratamientos a que deberán ser sometidos los residuos y desechos radiactivos, el sistema de recogida, transferencias y transporte, así como su posterior eliminación o almacenamiento, se realizará de conformidad con los informes y criterios del Consejo de Seguridad Nuclear y de acuerdo con lo que establezca la "Empresa Nacional de Residuos Radiactivos, Sociedad Anónima", tal como dispone el Real Decreto 1522/1984, de 4 de julio.

Capítulo 5

Protección de las aguas

Art. 293. *Permiso municipal de vertido.*—El vertido de aguas residuales procedentes de usos no domésticos a la red de alcantarillado municipal estará condicionado a la obtención de autorización municipal con arreglo a lo previsto en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, o cuyos efectos el proyecto de construcción o instalación deberá incluir una declaración de vertido especificando los datos siguientes:

- a) Identificación del titular.
- b) Ubicación y características del establecimiento, actividad o uso.
- c) Volumen y procedencia del agua utilizada.
- d) Descripción de las operaciones y procesos causantes de los vertidos; posibles materias origen de la contaminación.
- e) Datos que permitan evaluar la carga contaminante.
- f) Volumen de agua residual descargada, régimen, horario, duración, caudal medio, punta y variaciones diarias, mensuales o estacionales, si las hubiere.
- g) Descripción del pretratamiento o tratamiento aplicado y del sistema de seguridad para evitar descargas accidentales de materias primas o productos elaborados tóxicos o peligrosos.
- h) La arqueta final del vertido antes de conectarse al SIS recogerá todas las corrientes de vertidos de la actividad industrial y será conforme a lo dispuesto en el anexo de la Ley 10/1993, de la Comunidad de Madrid, tal que permita garantizar el muestreo de los parámetros de calidad y cantidad del afluente final al SIS.

Art. 294. *Autorización de actividades.*—1. Como condición a la ocupación de viviendas y apertura de actividades en terrenos de nueva urbanización se garantizará la correcta conexión y depuración del ámbito dentro del Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid para su cumplimiento de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, garantizando que no se producen vertidos en dichos ámbitos sin que previamente se encuentre resuelto el saneamiento conforme a lo anterior, imputándoles, en su caso, los costes proporcionales que pudiera conllevar su ejecución. Todo ello sin perjuicio de los preceptivos informes que en cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, deberá emitir la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

2. Las actividades susceptibles de generar vertidos que puedan contaminar el dominio público hidráulico deberán obtener la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo con arreglo a lo previsto en los artículos 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. No podrá otorgarse licencia urbanística o de actividad para las actividades a que se refiere el párrafo anterior sin que previamente acrediten sus titulares la obtención de la correspondiente autorización de la administración hidráulica.

Art. 295. *Tratamiento.*—1. A la vista de la documentación presentada en la declaración de vertido y/o en las comprobaciones que efectúe el Ayuntamiento, se podrá exigir la instalación de un sistema de pretratamiento o tratamiento adecuado que asegure el cumplimiento de las limitaciones impuestas a los distintos vertidos.

2. Los vertidos domésticos en zonas residenciales sin red municipal de alcantarillado deberán efectuar el pretratamiento o tratamiento adecuado; en todo caso, cumplimentarán lo establecido en la norma NTE-ISD/1.974 y en las presentes normas.

3. En los casos especiales de vertido de aguas residuales que incumplan las limitaciones contenidas en las presentes normas y que no puedan ser objeto de corrección en las instalaciones del usuario ni en las depuradoras urbanas municipales, el Ayuntamiento podrá exigir su evacuación debidamente controlada a cargo del interesado, previa presentación de un plan detallado de evacuación del mismo.

Art. 296. *Nivel de admisión en el cauce receptor.*—1. Se define como nivel de admisión en el cauce receptor la concentración de cada tipo de sustancias, una vez vertidas por una o varias actividades y mezcladas con el caudal de dicho cauce, medido en peso o volumen.

2. Los niveles de admisión definen las características del cauce, siendo sus límites admisibles los establecidos en cada momento por las disposiciones vigentes en la materia.

Art. 297. *Nivel de vertido.*—Se entiende por nivel de vertido la concentración de cada tipo de sustancia a verter como consecuencia de la actividad, antes de su incorporación a vertidos de otras procedencias o a los cauces públicos medido en peso o volumen. Los niveles de vertido definen las características del mismo.

Art. 298. *Vertidos a colectores municipales.*—1. De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal las sustancias a que se refiere la Ley 10/1993, de 26 de octubre, así como cualesquiera otras que por su naturaleza puedan causar afectos perniciosos en la fábrica de alcantarilla o en sus instalaciones anexas; perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado o que puedan originar molestias públicas.

2. Los niveles de emisión o las concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos a colectores municipales serán los establecidos en la Ley 10/1993, de 26 de octubre.

Art. 299. *Vertidos especiales.*—1. Cuando las actividades viertan al alcantarillado sustancias distintas a las especificadas anteriormente o por encima de los límites establecidos que puedan alterar los procesos de tratamiento o sean potencialmente contaminadoras, o cuando la complejidad o volumen de la actividad lo requieran, el Ayuntamiento podrá establecer condiciones y limitaciones específicas con carácter excepcional.

2. En cualquier caso, deberán cumplir los niveles de emisión referidos a sus volúmenes de producción que se fijen con carácter general por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de las limitaciones exigidas para el cauce receptor.

3. Dispondrán en la ubicación más adecuada de instalaciones para toma de muestras que permitan al Ayuntamiento evaluar su repercusión.

Capítulo 6

Protección del suelo

Art. 300. *Contaminación de suelos.*—1. En lo relativo a contaminación de suelos por sustancias tóxicas y peligrosas, fundamentalmente PCB's y aceites industriales o residuos de diferentes tipos, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local vigente.

2. Será responsabilidad del propietario del solar y/o inmueble la contaminación del suelo que produzca riesgo para el medio ambiente y la salud de las personas.

Capítulo 7

Protección de la flora y fauna

Art. 301. *Protección de la flora y fauna.*—En lo relativo a la protección de la flora y fauna se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local vigente.

Capítulo 8

Contaminación lumínica

Art. 302. *Contaminación lumínica.*—En lo relativo a la contaminación lumínica se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local vigente.

Capítulo 9

Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental

Art. 303. *Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental.*—1. Los informes de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental se desarrollarán según lo previsto en la Ley 10/1991, para la Protección del Medio Ambiente, y el Real Decreto 123/1996 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 11 de septiembre) que modifica el anexo II de la citada Ley, para someter a EIA los distintos tipos de proyectos. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el resto de la legislación vigente.

2. Previamente a la autorización correspondiente para ejercer actividad de cualquier índole, será preceptivo de la EIA ante el organismo competente y la CA en los supuestos que marca la normativa ambiental vigente realizada por los Servicios Técnicos Ambientales.

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1

Disposiciones generales

Art. 304. *Objeto.*—Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de urbanización que se desarrollen en el municipio de Leganés, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

Art. 305. *Normativa aplicable.*—1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.

2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en estas Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.

3. El criterio establecido en el párrafo anterior será igualmente de aplicación a los posibles conflictos con otras Normas contenidas en este Plan General.

Art. 306. *Control.*—1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de los proyectos

de urbanización y de las licencias de obra y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

2. Las infracciones de las presentes Normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

Capítulo 2

Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras

Art. 307. *Condiciones generales.*—1. El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal y su ejecución se realizará de forma que no se planteen soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases, por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.

2. Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de los solares. Deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y de transporte público.

3. Los pavimentos serán preferentemente de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico tricapa, dimensionados en función de las cargas que deban soportar. En calles con pendiente elevada u otros casos podrán acabarse con hormigón, justificándolo adecuadamente.

4. Los bordillos serán de hormigón o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante y deberá contar en cada caso con la aprobación previa del Ayuntamiento. En el proyecto se justificarán las soluciones de detalle que supriman barreras arquitectónicas para minusválidos.

5. En los casos de acceso a garajes se contará con un área de espera con una profundidad mínima de 3 metros desde la acera, que tendrá una pendiente no superior al 2 por 100, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.

6. El diseño de las aceras, bordillos, accesos a edificios, etcétera, se realizará de tal modo que no se produzcan barreras arquitectónicas que dificulten o hagan peligrosa la circulación de personas con minusvalías físicas.

Art. 308. *Documentación mínima del proyecto.*—1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de las soluciones adoptadas y, en concreto, a los conceptos siguientes:

- a) Tipos de suelo y su orografía.
- b) Trazado de la red viaria y conexión con la existente.
- c) Clasificación de las vías por categorías y tipos.
- d) Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.
- e) Anejos en los que se incluyan cálculos justificativos que se refieran a tráfico, aparcamiento público, firmes y pavimentos, trazados de vías y obras de fábrica.

2. Planos. Se incluirán, como mínimo, los siguientes:

- a) Estado actual de los terrenos (a escala mínima 1:1.000) con curvas de nivel cada metro, especificando los límites del polígono objeto del estudio.
- b) Planta general con dimensiones de calzadas y aceras.
- c) Plano de replanteo definido por la indicación de los ángulos y distancias de las alineaciones, que conforman el eje de la red viaria.
- d) Plano de movimientos de tierra.
- e) Plano de perfiles longitudinales de las vías (a escala horizontal 1:1.000 y vertical 1:100).
- f) Plano de secciones transversales tipo.
- g) Plano de detalles.
- h) Plano de obras de fábrica.
- i) Plano de señalización.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- a) Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- b) Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- c) Presupuesto general.
- d) Fórmula de actualización de precios.

Capítulo 3

Abastecimiento y distribución de agua potable

Art. 309. *Condiciones generales.*—1. Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y

bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existe garantía suficiente o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas se dispondrá de una instalación automática de depuración.

2. Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados, que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1.000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes, se utilizarán preferentemente tuberías de fundición, hormigón centrifugado, fibrocemento o PVC con juntas de tipo "presión" debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 100 milímetros.

3. La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas. En los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.

4. La dotación mínima, incluyendo servicios comunes, será de 350 litros/habitante/día y 40 metros cúbicos/día/hectárea de suelo industrial, en su caso. Si el suministro depende de fuentes propias o cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de dos días.

5. En las redes de riego se utilizará preferentemente agua reciclada en parques y jardines, cuyo uso será obligatorio en las instalaciones deportivas que requieran grandes consumos de la misma.

6. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

7. En las zonas verdes las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Art. 310. *Condiciones particulares.*—1. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de temperatura.

2. La profundidad mínima bajo calzadas será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 1 metro de la superficie. El recubrimiento mínimo bajo aceras puede disminuirse a 0,60 metros. Si estos mínimos no pudieran ser respetados por circunstancias de la topografía del terreno o por cruzarse trazados de otras instalaciones, deben tomarse medidas de protección especiales.

3. Las conducciones de agua potable estarán siempre en un nivel superior a las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor a 1 metro; en condiciones especiales y previa justificación puede reducirse esta distancia a 0,50 metros.

4. En los cruces con otras canalizaciones deben tomarse precauciones especiales. Las piezas e instalaciones especiales se alojarán en arquetas que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa licencia y según modelo del Ayuntamiento.

5. Protección de los elementos estratégicos de las Infraestructuras Hidráulicas: se definen específicamente las Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento (BIA's) respecto a las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al municipio de Leganés.

Zona de Protección: se establece sobre la conducción de agua e implica una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha zona.

Se establecen las siguientes Zonas de Protección:

Conducción. — Diámetro. — BIA

- Arteria carretera de Toledo. — 1.250 milímetros. — 6 metros.
- Primera arteria Cintura Sur. — 1.600 milímetros. — 12 metros.
- Segunda arteria Cintura Sur. — 1.600 milímetros. — 12 metros.
- Arteria conexión depósito. — 1.250-900 milímetros. — 12 metros.

Zona de afección: franja de terreno donde no existe limitación alguna para la edificación, en la que cualquier actuación deberá solicitar autorización del Canal de Isabel II. Se establecerán dos franjas de 10 metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA's.

Art. 311. *Documentación mínima del proyecto.*—1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del abastecimiento y a las características de la solución adoptada, cálculos justificativos, depósitos reguladores, distribución interior, así como la previsión y valoración de su mantenimiento.

2. Planos. Se incluirán, como mínimo, los siguientes:

- a) Planta general de la red.
- b) Plano de conducción del abastecimiento.
- c) Plano de detalles y obras especiales.

Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- a) Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- b) Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- c) Presupuesto general.
- d) Fórmula de actualización de precios.

Capítulo 4

Saneamiento y alcantarillado

Art. 312. *Condiciones generales.*—1. La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce. Para la ocupación de viviendas y apertura de actividades se estará a lo expresado en el artículo 294 de esta normativa.

2. Las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado viario o discurrirán por espacios libres de uso público. Deben estar a cota inferior que las de las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo, a 1 metro, aunque es aconsejable una profundidad de 1,50 metros.

3. Cuando se use el sistema unitario se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros, con una superficie de recogida mayor de 600 metros cuadrados, y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora.

4. Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro, se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros de distancia mínima.

5. Los conductos pueden ser de hormigón, fibrocemento, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 milímetros, recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 milímetros de diámetro, apisonadas.

6. El vertido se hará necesariamente a la red municipal o al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

7. En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

8. Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en la legislación ambiental y de aguas.

Se cumplirá lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales.

9. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior. Para verter al subsuelo, en los casos en que resulte admisible, deben aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impacto negativo en los acuíferos subterráneos.

10. La red de evacuación en los nuevos crecimientos instalará sistemas separativos de aguas residuales.

Art. 313. *Condiciones particulares.*—Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

Art. 314. *Documentación mínima del proyecto.*—1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.

2. Planos. Se incluirán, como mínimo, los siguientes:

- a) Planta general de la red.
- b) Perfiles longitudinales.
- c) Plano de desague de la red y estación depuradora, si procede.
- d) Planos de detalle y obras especiales.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- a) Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- b) Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- c) Presupuesto general.
- d) Fórmula de actualización de precios.

Capítulo 5

Redes de suministro de energía eléctrica

Art. 315. *Condiciones generales.*—Se estará a lo establecido en el Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, y en la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico, así como las condiciones siguientes:

1. Las instalaciones de redes de alumbrado público podrán realizarse de cualquiera de las siguientes formas:

- a) Subterráneas: los conductores se dispondrán a una profundidad de 0,6 metros con sección mínima de 6 milímetros cuadrados.
- b) Aéreas: las redes aéreas se ejecutarán únicamente para instalaciones provisionales o cuando por causas justificadas no sea posible la alimentación con líneas subterráneas o sobre fachada. En estos casos dichas redes se ejecutarán únicamente con conductores aislados a 1.000 voltios.
- c) Sobre fachadas: los cables serán de cobre, con aislamiento a 1.000 voltios de sección no inferior a 2,5 milímetros cuadrados y preferiblemente multipolares. Se dispondrán de una altura mínima de 3 metros aprovechando las posibilidades de ocultación que brinden las fachadas, de modo que destaquen lo menos posible.

Para su fijación se emplearán grapas metálicas plastificadas con una interdistancia no superior a 0,5 metros.

Los empalmes y cambios de sección sólo se permitirán en las cajas de derivación. Las derivaciones a puntos de luz se harán a través de cajas normalizadas con clemas y fusibles de protección de lámparas.

Se evitará el paso de cables por zonas de posibles cerramientos posteriores como terrazas o balcones.

Al igual que las instalaciones aéreas cumplirán la normativa UNE 20.003, 21.022, 21.029 y 21.117 o la que en su momento la sustituya.

2. Báculos, columnas y brazos para soporte de las luminarias:

- a) Los báculos y columnas para alumbrado exterior cumplirán las condiciones indicadas para el módulo AM-10 en su acabado galvanizado, en el Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre, modificado en su anexo por la Orden de 11 de julio de 1986, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico) y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

- b) Los báculos y columnas para alumbrado exterior cumplirán las condiciones indicadas en el Real Decreto 2531/1985, de 18 de diciembre, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de los recubrimientos galvanizados en caliente sobre productos, piezas y artículos diversos contruidos o fabricados con acero u otros materiales férreos y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

Los brazos se fijarán a paramentos de fachada o a las columnas con las condiciones de seguridad que se justifiquen necesarias.

3. Quedan prohibidos los empalmes en los circuitos de alimentación a los puntos de luz.

4. Los conductores que discurran por el inferior de las columnas y de los brazos no tendrán empalmes.

Niveles de iluminación: deben cumplirse las tablas 1 y 2 que aparecen a continuación.

TABLA 1

Tipo de vía	Iluminación media	Uniformidad
Autopistas urbanas. Vías arteriales de tráfico muy intenso. Vías de relevante interés monumental o artístico	> = 25 lux	> = 0,45
Vías de tráfico moderado	> = 20 lux	> = 0,3 lux
Restantes vías, parques y jardines, zonas estanciales	> = 10 lux	—

TABLA 2. RECOMENDACIÓN PARA INSTALACIONES DE ALUMBRADO DE CALZADAS DE VARIAS CATEGORÍAS

Categoría alrededores	Nivel de luminancia	Coeficiente de uniformidad		Control de deslumbramiento	
	Luminancia media en servicio sobre la superficie de la calzada = Lmed (Cd/m²). > =	Coeficiente de uniformidad media $U_0 = \frac{L_{min}}{L_{med}}$ > =	Coeficiente de uniformidad longitudinal (3) U_l > =	Índice de control del deslumbramiento G >	Incremento del umbral (4) Tl (%) > =
A Cualquiera	2	0,4		6	7
B 1 Claros 2 Oscuros	2 1			5 6	10 7
C 1 Claros 2 Oscuros	2 1	0,5		5 6	14 16
D Claros	2			4	20
E 1 Claros 2 Oscuros	1 0,5			4 5	20 14

- Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado; no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de 1,5 vatios por metro cuadrado.
 - En las instalaciones que requieran mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etcétera, como, por ejemplo, en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.
 - Como norma general, se evitará la colocación de soportes de puntos de luz en las medianas de las vías de tráfico muy intenso.
 - La altura mínima del punto de luz será de 3 metros.
 - El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables.
 - Se emplearán en general lámparas VSAP o, en su caso, por razones estéticas y/o de mayor rendimiento en color, otro tipo de lámparas de descarga.
5. El presente Plan General define una red de pasillos eléctricos, que se grafían en el correspondiente Plano de Infraestructuras, Red Eléctrica, a escala 1:10.000.

Art. 316. *Documentación mínima del proyecto.*—Los proyectos de alumbrado público incluirán la documentación específica que se enumera a continuación:

- Memoria en la que describa el proyecto con referencia a la situación actual y las características de la solución adoptada en cuanto a tipos de puntos de luz, materiales y modelos empleados, así como fijará los valores de los siguientes parámetros fotométricos (tablas 1 y 2):
 - Utilancia.
 - Uniformidades.
 - Control de deslumbramiento.
 - Alcance longitudinal.
 - Dispersión transversal.
 - Niveles de iluminación en Servicio, tanto en iluminancias como en luminancias.

No obstante, las especificaciones técnicas del proyecto deberán adaptarse a la normativa establecida en el pliego de prescripciones técnicas de alumbrado público aprobado por el Ayuntamiento.

Los niveles de iluminación media en servicio y los coeficientes de uniformidades medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en las tablas 1 y 2.

- Planos. Se incluirán, como mínimo, los siguientes:
 - Planta general de la red.
 - Detalles y obras especiales.
- Pliego de condiciones detallado y completo.
- Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - Presupuesto general.
 - Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - Fórmula de actualización de precios.

Leganés, a 14 de agosto de 2000.—El alcalde-presidente, José Luis Pérez Ráez.

(03/19.875/00)

LOS MOLINOS

LICENCIAS

Por doña María Ángeles Martín Sanjuán se ha solicitand cambio de titularidad de la licencia de instalación y apertura de un bar-restaurante sito en la calle Justo Uslé, número 4, de este municipio, a favor de don Ricardo Searle Senra.

Lo que se hace público para general conocimiento y al objeto de que quienes se consideren afectados de algún modo por dicho cambio de titularidad puedan hacer las observaciones pertinentes dentro del plazo de diez días de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961, mediante escrito a presentar en la Secretaría de este Ayuntamiento.

Los Molinos, a 7 de agosto de 2000.—El alcalde, Juan Rubio García.

(D. G.—1.536)

(02/15.764/00)

NAVALCARNERO

LICENCIAS

Doña Manuela Pilar Alonso Gómez, en representación de “Pienso Alonso, Sociedad Anónima”, solicita licencia municipal para la apertura y funcionamiento de fábrica de piensos compuestos en la calle Las Eras, número 9 bis, parcela 11 (polígono industrial “Alparrache”), de esta localidad.

Lo que se hace público para general conocimiento al objeto de que las personas interesadas puedan formular en el plazo de diez días las reclamaciones que estimen oportunas.

Navalcarnero, a 21 de julio de 2000.—El alcalde-presidente, Baltasar Santos González.

(02/15.603/00)

NAVALCARNERO

LICENCIAS

Don Germán Benito del Carmen solicita licencia municipal para la apertura y funcionamiento de almacén de artículos deportivos en la parcela 34 del polígono industrial “Alparrache II”, de esta localidad.

Lo que se hace público para general conocimiento al objeto de que las personas interesadas puedan formular en el plazo de diez días las reclamaciones que estimen oportunas.

Navalcarnero, a 21 de julio de 2000.—El alcalde-presidente, Baltasar Santos González.

(02/15.602/00)