TITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1 VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.1. *Naturaleza y ámbito*

1. El presente Plan tiene el carácter y naturaleza de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Fuenlabrada, con el contenido y alcance que la legislación vigente confiere a este tipo de Planes.

2. En consecuencia el Plan General de Fuenlabrada es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto, define los elementos básicos de la estructura general de territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y de las edificaciones y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades, a través de determinaciones que generalmente tienen carácter estructural sin perjuicio de que, en determinados casos, pormenorice aquellas determinaciones.

3. El Plan General se redacta en desarrollo de las previsiones contenidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (en adelante LRSV 98) y en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en lo sucesivo referido como el TRLS), en lo que sean de aplicación según el régimen transitorio y disposiciones derogatorias de aquella; en las leyes de la Comunidad de Madrid, 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (en lo sucesivo referida como la LSCAM), y 20/1997, de 15 de junio, de Medidas Urgentes en materia de suelo y urbanismo (en lo sucesivo referido como la LMUCAM) así como las disposiciones de la legislación urbanística del Estado de aplicación supletoria, en concreto las disposiciones que continúan vigentes de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana cuyo Texto Refundido fue aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril (en adelante LS76).

4. El ámbito del Plan General comprende la totalidad del término municipal de Fuenlabrada sin perjuicio de las modificaciones en sus límites que permitirán, en su caso, la incorporación de los nuevos terrenos a la ordenación urbanística de Fuenlabrada con las determinaciones del planeamiento municipal del que provenga y que le afectasen en el momento de la modificación de límites.

Artículo 1.1.2. *Vigencia del Plan General*

1. El Plan General entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva, y la de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, una vez transcurrido el plazo de 15 días previsto en el artículo 65 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen local, Ley 7/1985 de 2 de abril.
2. La vigencia del Plan General es indefinida, teniendo una duración mínima de ocho años, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones a que hubiese lugar y de la obligada revisión cuatrienal del Programa de Actuación.

3. A la entrada en vigor del Plan General, el precedente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión de fecha 2 de abril de 1.987, quedará derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación vigente. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquéllos expresamente incorporados a las determinaciones del presente Plan según lo establecido en estas Normas.

Artículo 1.1.3. *Efectos del Plan General*

La entrada en vigor del Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad, previstos en la legislación aplicable:

a) Publicidad de la documentación del Plan General, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a efectuar las consultas oportunas, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Ejecutividad, lo que implica, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de Fuenlabrada de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan, en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de las determinaciones del Plan General.

c) Obligatoriedad, lo que supone que el Plan General conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas, como para los particulares, sin que por razón de sus determinaciones proceda derechos indemnizatorios salvo las situaciones expresamente recogidas en la legislación urbanística.

Artículo 1.1.4. *Revisión del Plan General*

1. Transcurridos ocho años desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento de Fuenlabrada verificará la oportunidad de proceder a su revisión, entendiéndose por esta la adopción de nuevos criterios de la ordenación establecida que supongan la reconsideración total y no parcial del modelo de ordenación o de los elementos fundamentales del modelo o solución en la que se sustenta. En todo caso procederá la revisión del Plan General de Fuenlabrada, en cualquier otro momento, anterior o posterior, al anterior plazo de los ocho años si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando se produzca una modificación sustancial de la legislación urbanística que requiera o haga conveniente la revisión.

b) La aprobación de un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Fuenlabrada en el que entre sus determinaciones se establezca la obligatoriedad o se desprenda necesidad de su revisión.

c) La alteración sustancial de las hipótesis del Plan en cuanto a dinámica económica o social, las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, como consecuencia de circunstancias no previstas, de forma que obliguen o aconsejen modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.

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

e) Cuando el suelo previsto para dotaciones y espacios libres se manifieste con notoria insuficiencia para las necesidades de la población y su instrumentación, por la magnitud de su insuficiencia, carezca, para su corrección, del soporte necesario desde las determinaciones del Plan y de los instrumentos que lo desarrollan.

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

2. El Plan General se revisará de conformidad con el procedimiento y distribución de competencias recogidas en la legislación urbanística y más concretamente, en tanto no sean modificadas, según las previsiones contempladas en el artículo 44 y siguientes de la LSCAM.

Artículo 1.1.5. *Revisión del Programa de Actuación*

1. Procederá la revisión del Programa de Actuación del Plan General una vez transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor y, en cualquier caso, con anterioridad a dicho plazo, cuando surja la necesidad por alteraciones sustanciales del mismo motivadas por la procedencia del inicio o alteración de obras, inversiones, programas sectoriales, o acciones de las Administraciones que impidan o modifiquen sustancialmente el cumplimiento de las previsiones del Programa, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

2. La revisión del Programa podrá incluir todas o algunas de las siguientes determinaciones, según sean las circunstancias concurrentes en cada caso:

a) Incorporar la totalidad o parte de los sectores de suelo urbanizable no programado al desarrollo de la ciudad.
b) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable, cuando el sector correspondiente no se hubiese ejecutado en los plazos establecidos y las circunstancias urbanísticas aconsejen las anteriores medidas.

c) Prorrogar el plazo de ejecución de los sectores de suelo urbanizable programado por el plazo adicional que se estime pertinente y, hasta un máximo de otros cuatro años, si las circunstancias económicas y urbanísticas justificasen en el primer caso y recomendasen en el otro, dicha ampliación del plazo programado.

d) Incorporar al desarrollo de la ciudad como suelo urbanizable programado las reservas públicas de suelo municipal o regional constituidas con anterioridad y encomendar la constitución de nuevas reservas, sin perjuicio de la potestad incondicionada que las Administraciones tienen para constituirlas en cualquier momento.

e) Proceder a la delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

f) Incluir como suelo urbano aquellos sectores del suelo urbanizable que en desarrollo del Plan General hayan adquirido tal naturaleza por reunir el conjunto de las condiciones exigidas por la Ley y el presente Plan.

3. El procedimiento de Revisión del Programa de Actuación se sustanciará en el ámbito municipal correspondiendo la aprobación definitiva al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Artículo 1.1.6. *Modificaciones del Plan General y de sus determinaciones pormenorizadas*

En tanto no se dicte el decreto al que hace referencia la disposición final tercera apartado b) de la Ley 9/1995 de la CAM, se entenderán como de rango general todas aquellas determinaciones recogidas en los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.1.7. *Documentación del Plan General*

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria General.
b) Planos de Ordenación y de Gestión y Programación.
c) Normas Urbanísticas (volúmenes I y II).
d) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.

Artículo 1.1.8. *Contenido de los documentos*

a) La Memoria General del Plan, contiene en cuanto a Memoria de Información la descripción urbanística y global del territorio, y, en cuanto a Memoria de Ordenación la descripción y justificación de la ordenación propuesta.

b) Los Planos de Ordenación constituyen el soporte gráfico de las determinaciones del Plan y comprenden la siguiente serie de planos:

b.1) El de Estructura General a escala 1: 5.000, que expresa la ordenación general en términos de estructura orgánica reflejando la macrozonificación de los usos y los diferentes sistemas que los articulan. Son planos sin eficacia normativa propia, que sirven de referencia para dilucidar, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión o simple modificación del mismo, según lo previsto en los artículos 1.1.4 y 1.1.6 de estas Normas.

b.2) El de clasificación de suelo y división básica del territorio a escala 1:5.000 que contiene la delimitación de cada una de las clases y categorías del suelo incluidos los sistemas generales así como la delimitación de los ámbitos del suelo urbano regulados con normativa específica o sujetos a posterior desarrollo normativo.

b.3) El plano de Infraestructuras a escala 1:10.000 que repesente las diferentes redes de infraestructura. Tanto en lo relativo a las afecciones derivadas de los regímenes propios de cada una de ellas, como en lo que respecta a su trazado han de entenderse sometidos a las precisiones y rectificaciones derivadas de las delimitaciones oficiales establecidas por los Organismos competentes en razón de cada materia.

b.4) El de Calificación y Ordenación y Detalle del suelo urbano, a escala 1:2.000 que establece para todo el término municipal la zonificación del suelo, el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propios de cada zona, incluso, en los casos en que proceda, los usos pormenorizados de los Sistemas Generales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos, salvo en los ámbitos de planeamiento específico o sometido a posterior desarrollo, cuyas determinaciones o indicaciones de ordenación se contienen en la correspondientes fichas (Normas urbanísticas. Volumen 2) que a todos los efectos complementan al indicado Plano de Calificación y Ordenación.

b.5) El de Gestión y Programación del Suelo, a escala 1:2.000. Contiene la clasificación del suelo; el señalamiento de los Sistemas Generales y demás dotaciones públicas, con indicación de las modalidades de obtención de los terrenos que han de ser de dominio público, y las delimitaciones de áreas de reparto de los ámbitos de gestión. Asimismo contiene las actuaciones e intervenciones contempladas en el Programa de Actuación. Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Catálogo del Plan General, que integra los bienes objeto de protección por razón del Patrimonio Arquitectónico y Monumental. Identifica y describe los bienes protegidos y precisa el régimen especial que les es de aplicación

e) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, ambos documentos refundidos en un solo volumen. El Programa determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio, así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los Sistemas Generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento de Fuenlabrada y resto de Administraciones en el cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

Por su parte el Estudio Económico Financiero efectúa, sobre la base del Programa, la evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid, y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de los costes.

f) Las presentes Normas Urbanísticas (Volumen 1) constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio de Fuenlabrada. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general.
El Volumen II contiene todas las determinaciones vinculantes e indicaciones orientativas relativas a los ámbitos de regulación normativa específica o sujetos a posterior desarrollo mediante otras figuras de planeamiento complementarias del planeamiento general.

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

Artículos 1.1.9. *Rango normativo de las determinaciones del Plan General*

1. Las presentes Normas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45 de la LSCAM, diferencian el rango de las determinaciones del Plan General, según sean las mismas determinaciones estructurantes o determinaciones de ordenación pormenorizada. A estos efectos en los artículos 1.1.6 se contiene aquella diferenciación por remisión a los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento. De esta manera se diferencia entre:

a) Determinaciones de Rango General que comprende aquellas determinaciones que, por su carácter estructurante del resto de determinaciones del Plan General, tienen un rango normativo que se corresponde con las decisiones propias del Plan General, acorde con la naturaleza y alcance de dicha figura de planeamiento.
b) Determinaciones de Rango de Pormenorización que comprenden aquellas determinaciones con rango de ordenación pormenorizada y por tanto habilitadas, por su naturaleza y alcance, para ser recogidas en las figuras de planeamiento de cesarrollo, figuras complementarias o instrumentos de gestión o ejecución del planeamiento.

2. La diferenciación entre determinaciones de rango general y de rango de pormenorización lleva aparejada la diversidad en el procedimiento para obtener su modificación así como, en última instancia, el reparto competencial entre Administraciones según sea uno u otro el alcance de la modificación.

Artículo 1.1.10. *Interpretación del Plan General*

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

2. La interpretación del Plan y los supuestos de conflicto entre documentos y determinaciones, se resolverán conforme al rango normativo de las determinaciones referidas en los artículos 1.1.9 y 1.1.10 del presente Título.

   Si a pesar de lo anterior subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al cumplimiento o incremento de las dotaciones y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al mayor interés de la colectividad.

3. Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala prevalecerán los de mayor sobre los de menor escala.

4. Si existieran contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá la segunda.

5. Si existieran contradicciones entre superficies fijas y la aplicación de coeficientes o porcentajes, prevalecerán los segundos.

CAPITULO 2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. *Examen del planeamiento vigente*

1. Cualquier persona podrá examinar los documentos, escritos o gráficos, del presente Plan General, de los planes que lo desarrollen, y de los proyectos para la ejecución de los mismos que se redacte, en la oficina y dentro del horario que el Ayuntamiento determine.

El personal encargado prestará auxilia a los consultantes para la localización de los documentos de su interés.

Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento, en los plazos y al costo que en su caso se establezcan.

2. A los fines de este artículo los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos u complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional y de modificaciones en curso.

3. Cualquier persona podrá obtener reproducción autentificada del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito.

Artículo 1.2.2. *Información previa*

Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información, verbal o escrita, sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento, y en la realización de las obras. Esa información, de carácter previo a la solicitud de licencia de obras o a otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

Artículo 1.2.3. *Informes urbanísticos*

Toda persona puede solicitar por escrito informes sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal competente. La solicitud de informes deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien la denominación precisa del área objeto de consulta.

Artículo 1.2.4. *Cédula urbanística*

La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en cuanto respeta al planeamiento que no fuera de aplicación, y el estado de su ejecución y gestión.

Su contenido será el prescrito por el artículo 168 del Reglamento del Planeamiento. Contendrá la indicación de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición.

La propuesta de la cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por la Alcaldía y expedida por el secretario.

Artículo 1.2.5. *Interpretación del planeamiento*

Cuando las consultas se refieran a la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano de gobierno municipal competente, que emitirá dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

TITULO 2 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 2.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. *Normas sobre competencia: Órganos actuantes*

1. Las potestades para el desarrollo y la ejecución del Plan General corresponden al Ayuntamiento de Fuenlabrada, con la participación de la Administración del Estado y de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de sus respectivas competencias, todo ello sin perjuicio de la colaboración de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A la Administración del Estado y a la de la Comunidad de Madrid corresponderá, de conformidad con la legislación aplicable, el desarrollo de las infraestructuras, servicios, equipamientos y reservas públicas de suelo de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 2.1.2. *Orden de desarrollo y plazos*

1. Las previsiones del Plan General y, en general, de las actuaciones contempladas por este, serán ejecutadas de conformidad con las determinaciones que para su desarrollo en plazo, se establecen en las presentes Normas del Plan General y, en su ausencia, en el Programa de Actuación.

Artículo 2.1.3. *Prioridad de desarrollo*

1. Los plazos y programa establecidos en el presente Plan para el desarrollo del suelo obligan tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

2. El orden de prioridades podrá se alterado por el Ayuntamiento. Podrán reducirse o ampliarse los plazos de ejecución previstos en el Plan General o figuras de planeamiento que desarrollen, cuando en interés público aconsejen la alteración del proceso urbanizador sin perjuicio del oportuno trámite de modificación del Plan en los casos en que proceda, salvo que tal reducción afecte a actuaciones sujetas a sistemas de actuación público o se instrumente a través de una modificación de sistema de actuación para residenciar la ejecución en la Administración Pública.

Artículo 2.1.4. *Instrumentos de actuación urbanística*

La realización de las previsiones contenidas en el Plan General se llevarán a cabo mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

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

CAPITULO 2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1ª CLASES Y SIGNIFICADO

Artículo 2.2.1. *Concepto y clases*

La adopción de las determinaciones de ordenación pormenorizada, propias del nivel de rango del planeamiento de desarrollo señalado en los artículos 1.1.6 y 1.1.10. de las presentes Normas, se llevará a cabo en el ámbito del Plan General, mediante los instrumentos de ordenación que, de conformidad con la legislación urbanística, podrán ser de dos tipos:

a) Figuras de planeamiento de desarrollo.

b) Figuras complementarias de ordenación.

Artículo 2.2.2. *Figuras de planeamiento de desarrollo*

Las figuras de planeamiento de desarrollo son instrumentos urbanísticos de ordenación con capacidad para calificar suelo y establecer las determinaciones pormenorizadas correspondientes. Dichas facultades corresponderán a las siguientes figuras de planeamiento:

a) Programas de Actuación Urbanística, a ser desarrollados exclusivamente en el suelo urbanizable no programado.

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

c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Artículo 2.2.3. *Figuras complementarias de ordenación*

Para detallar aspectos limitados de la ordenación en ámbitos de reducida superficie, o concretar diversas materias con la precisión necesaria, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser objeto de complementación mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle en desarrollo, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable.

b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

c) Ordenanzas Especiales, destinadas a desarrollar y aclarar aspectos del Plan, o regular materias complementarias del planeamiento.

d) Catálogos de bienes, complementarios del planeamiento.

SECCIÓN 2ª FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.4. *Programas de Actuación Urbanística*

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación de unidades urbanísticas integradas del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general y, por tanto, con determinaciones básicas cuyo rango se incluyen entre las determinaciones estructurantes. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Programa de Actuación Urbanística comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General en el plano de Ordenación del Suelo.

3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en la legislación urbanística y más concretamente lo exigido en el artículo 72 del Reglamento de

Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado, diferenciando en las mismas el diferente rango normativo de sus determinaciones a los efectos previstos en el artículo 1.1.6 y 1.1.10 de estas Normas. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento y, además, los complementarios siguientes:

a) Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los distintos usos que se asignen a las diversas partes en que se divida su ámbito.

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

c) Estudio de transporte con propuesta de la integración en el sistema existentes o previsto y de las medidas complementarias que procedan.

d) Informe sobre la viabilidad del suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general.

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

Artículo 2.2.5. *Planes Parciales*

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que corresponde al planeamiento en el suelo urbanizable, y ello sin perjuicio del complemento, en su caso, de los Estudios de Detalle que procedan.

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

3. Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento y disposiciones legales o reglamentarias vigentes o que se aprueben.

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

Artículo 2.2.6. *Planes Especiales*

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Así mismo podrán aprobar planes especiales en desarrollo de los Planes Territoriales en los supuestos contemplados en la legislación urbanística.

2. Los Planes Especiales en desarrollo de las previsiones del presente Plan General, podrán tener como finalidad:

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

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

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

d) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento con cuantas determinaciones proceda incluirse en aquéllas figuras dada su naturaleza de normativa de desarrollo.

SECCIÓN 3ª FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Artículo 2.2.7. *Estudios de Detalle*

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales, en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

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

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

c) Ordenar los volúmenes edificatorios, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Podrá definir, en su caso, el viario interior y los espacios libres de titularidad privada y establecer las condiciones que procedan, en su caso, sobre el uso público de éstos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los precios colindantes.

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

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 2.2.8. *Normas Especiales de Protección*

Podrán establecerse Normas Especiales de Protección, al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas.

Dichas Normas Especiales tendrán por finalidad el desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 2.2.9. *Ordenanzas Especiales*

1. Podrán aprobarse Ordenanzas Especiales para la regulación de determinados aspectos de las presentes Normas referidos a la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades y las obras a realizar en los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

2. Dichas Ordenanzas especiales, que tendrán la naturaleza de disposiciones de carácter general, podrán ser aprobadas por el Ayuntamiento de Fuenlabrada y, en su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido en la legislación local.

3. En tanto no se proceda por el Ayuntamiento a la aprobación de ordenanzas especiales serán de aplicación las presentes Normas y en especial las contenidas en los Anexos normativos de Ordenanzas.

CAPITULO 2.3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.3.1. *Condiciones exigibles a toda actuación urbanística*

1. La ejecución de actuaciones urbanísticas contempladas en el planeamiento en cuanto se refieren al suelo urbano y al suelo urbanizable, y en especial las edificaciones de nueva construcción, exigirán, con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística, las siguientes definiciones:

a) La definición del Área de reparto en el que se han de efectuar las referidas actuaciones urbanísticas entre todos los propietarios de terrenos y, en su caso, de edificaciones situadas en condiciones similares de equidistribución.

b) La delimitación de los ámbitos de ejecución, en su caso, dentro de la correspondiente Área de reparto.

c) La fijación del sistema de actuación, aplicable en los casos en que se delimiten unidades de ejecución, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.

A estos efectos se considerarán edificaciones de nueva construcción, la que resulte de la ejecución de obras de sustitución y nueva planta señaladas en estas Normas.

Artículo 2.3.2. *Áreas de reparto*

Para la equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento en los suelos urbano y urbanizable, el Plan General delimita diferentes áreas de reparto de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En suelo urbano:

- Dependiendo de la equilibrada distribución de cargas entre las diferentes áreas de reparto, estas incluirán en unos casos sistemas generales, mientras que en otros supuestos no estarán incluidos.

- Se delimitan diferentes áreas de reparto coincidentes en la mayoría de los casos con zonas de aprovechamientos homogéneos dentro de cada barrio o distrito administrativo.

- Por razón de la conveniente homogeneidad de los usos a incluir en cada área de reparto estas aparecen delimitadas como consecuencia de haberse diferenciado entre:

a.1) Áreas de Reparto de Aprovechamientos Residenciales Homogéneos.

a.2) Áreas de Reparto de Aprovechamientos Industriales Homogéneos.

a.3) Áreas de Reparto de Dotaciones Privadas Existentes.

b) En suelo urbanizable programado todos los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio, y los sistemas generales adscritos a aquellos sectores, forman una sola área de reparto.

c) En suelo urbanizable no programado cada uno de los sectores o ámbitos reflejados para ser desarrollados en su caso, mediante Programas de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.

d) Cada uno de los ámbitos de planeamiento incorporado, con independencia de la clase de suelo a lo que pertenezcan constituye un área de reparto independiente.

Las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo que corresponde a cada una de ellas aparecen relacionadas en los Títulos Sexto y Séptimo de estas Normas.

Artículo 2.3.3. *Ámbitos de ejecución*

Los ámbitos de ejecución del presente Plan General podrán consistir en:

a) Unidades de Ejecución, delimitados o a delimitar en suelo urbano y urbanizable, que indefectiblemente deberán ser objeto de una actuación sistemática, esto es mediante la aplicación de alguno de los sistemas de actuación previstos legalmente, pudiendo ser éstas unidades de actuación discontinuas en el suelo urbano.

b) Actuaciones aisladas en suelo urbano referidas a:

b.1.) la obtención de dotaciones y equipamientos que, en los supuestos de no estar incluidos en unidades de ejecución o incluidas en estos requieran su adquisición anticipada, se ejecutarán únicamente por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas, y siguiendo el procedimiento precisado en la Ley. Idéntica actuación podrá seguirse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos.

b.2.) Actuaciones aisladas o asistemáticas de solares con aprovechamiento privado a desarrollar mediante las previsiones contenidas en la legislación urbanística.

c) Ámbitos de planeamiento incorporado que, por razón de régimen urbanístico aplicable, comprenden polígonos o unidades de ejecución delimitados con anterioridad al Plan General cuya ordenación se ejecutará mediante las determinaciones contenidas en el instrumento de gestión y ejecución aprobado para aquel ámbito, con las modificaciones que, en su caso, sean introducidas por el presente Plan General.

Artículo 2.3.4. *Delimitación de unidades de ejecución*

1. La Ejecución del Plan General, con la excepción de las actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado, se llevará a cabo en ámbitos físicos denominados y delimitados como unidades de Ejecución.

2. Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. La delimitación de unidades de ejecución contenidas en este Plan carece de rango normativo de planeamiento general por lo que sus modificaciones se ajustarán al procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

Artículo 2.3.5. *Sistemas de actuación*

1. Las unidades de ejecución se llevarán a cabo mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y, en tanto no sea modificado según los supuestos previstos en el art. 80 de la LSCAM: compensación, cooperación, expropiación o ejecución forzosa, salvo procedimiento de gestión específica establecido mediante convenio urbanístico en los términos contemplados en aquella legislación y en las presentes Normas.

El Ayuntamiento elegirá cualquiera de los sistemas de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran y en particular los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas a cubrir en la actuación y los medios económicos disponibles.

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

Artículo 2.3.6. *Sistema de compensación*

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y, se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación. Por razón del régimen al que quedan sometidos los terrenos aportados por los propietarios del suelo, las Juntas de Compensación podrán funcionar en:

a) Régimen de gestión común, cuando la titularidad de los terrenos se adscriba a la propia Junta de Compensación.

b) Régimen Fiduciario manteniendo la propiedad de los terrenos los titulares del suelo originario, otorgándose a la Junta la titularidad fiduciaria de los mismos a los efectos de realizar las operaciones urbanísticas que correspondan en la ejecución cabal de las determinaciones del planeamiento.

Lo anterior es sin perjuicio de la combinación de ambos regímenes dentro de una misma Junta de Compensación.

2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y supletoriamente por las disposiciones urbanísticas estatales, y por cuanto fuese de aplicación de la presentes Normas.

3. Constituida la Junta de Compensación y aprobada dicha constitución de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística procederá la aprobación del Proyecto de Compensación que deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Artículo 2.3.7. *Sistema de cooperación*

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

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. Con carácter obligatorio el reparto de beneficios y cargas entre los proyectos de los terrenos deberá llevarse a cabo mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3.8. *Sistema de expropiación y expropiación forzosa por razón de urbanismo*

1. La Administración actuante en ejecución de las previsiones del planeamiento podrá aplicar el instituto expropiatorio:

a) Como sistema de actuación.

b) En actuaciones por razón de actuaciones urbanísticas diversas.

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

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

a) Con carácter general la obtención de terrenos con calificación urbanística que implique el destino de los mismos al uso o servicios público de adquisición forzosa por la Administración porque no proceda legalmente su cesión obligatoria y gratuita. Asimismo en los supuestos legales de cesión obligatoria y gratuita porque existiera urgencia en anticipar su adaptación por parte de la Administración.

   A los anteriores efectos quedan incluidos entre otros supuestos:

   - La obtención de sistemas generales.
   - La obtención de terrenos dotacionales.
   - Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

b) Para la constitución de reservas de suelo.

c) Para la constitución de Patrimonio municipal de suelo público.

d) Como consecuencia de la declaración de incumplimientos de los deberes legales de la propiedad del suelo cualquiera que sea la clase, categoría de la misma y sistema de actuación aplicado.

e) Por la inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.

f) En cualquier clase de suelo, urbano, urbanizable o no urbanizable, para la obtención de terrenos o edificios que por razones de su valor medioambiental, cultural, histórico o artístico, merezcan su preservación o especial protección y hayan sido previamente objeto de declaración o catalogación administrativa conforme a la legislación urbanística o sectorial correspondiente.

g) Para la obtención de terrenos destinados en planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como los declarados de interés social.

4. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid y en la legislación estatal vigente, sus Reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

5. La gestión de la expropiación podrá llevarse a efecto directamente por la Administración titular de la competencia, o ser objeto de encomienda o concesión en los términos contemplados en la legislación vigente.

Artículo 2.3.9. *Sistema de ejecución forzosa*

En el sistema de ejecución forzosa, que corresponderá en el ámbito de Fuenlabrada a su Ayuntamiento, la Administración sustituye a los propietarios de los terrenos afectados ejecutando, a su costa, la urbanización de la unidad de ejecución y la redistribución de beneficios y cargas a través de la reparcelación correspondiente.

En lo que se refiere a los supuestos de la aplicación de este sistema, su impulsión, efectos, organización de la entidad colaboradora y demás condiciones del sistema se estará a lo dispuesto en los artículos 89 y siguientes de la LSCAM.

Artículo 2.3.10. *Convenios Urbanísticos*

No será necesario la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación anteriormente previstos o mediante alguno de los instrumentos legalmente vinculados a los mismos, cuando se apruebe la gestión y ejecución del planeamiento mediante reglas específicas establecidas a través de Convenio Urbanístico que reúna las siguientes condiciones:

a) Sustitución plena del sistema de actuación: La sustitución requerirá la representación de la totalidad de la propiedad de tal forma que las personas firmantes del Convenio con la Administración Actuante, deberán asumir la total iniciativa y responsabilidad de la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

b) Regulación parcial del sistema de actuación: En los convenios no ratificados por la totalidad de los propietarios solo podrán tener efectos para el conjunto de los propietarios en los supuestos de actuaciones que de conformidad con las normas legales solo sea exigible un determinado porcentaje de la propiedad según sea el sistema de actuación aplicable. En caso contrario solo vinculará a las partes firmantes que podrán tener un régimen diferenciado del resto de los propietarios, en tanto no afecten a los derechos de estos últimos.

c) Contenido del convenio: El convenio en cualquiera de los supuestos antes reflejados podrá contener determinaciones relativas a la gestión y ejecución del planeamiento sin perjuicio de su instrumentación total o parcial posterior a través de los mecanismos correspondientes. A estos efectos cuando trate aspectos relativos a cesiones de terrenos deberán contemplar:

    - como mínimo las obligaciones legales de cesión en terrenos y aprovechamientos, pudiendo incrementarse en virtud de la naturaleza convencional de dicho instrumento urbanístico.

- los mecanismos mediante los cuales se ha de instrumentar la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios tanto si son los vinculados a sistemas de actuación como, en su caso, si son sustitutivos de aquellos.

- la nueva configuración parcelaria y demás obligaciones de la propiedad del suelo exigidas en la legislación urbanística.

d) Tramitación: Los Convenios Urbanísticos deberán sujetarse en su tramitación, contenidos y límites a lo previsto en el artículo 74 y siguientes de la LSCAM.

En todo caso los documentos en los que se instrumente la ejecución del planeamiento deberán cumplimentar los trámites de información pública requeridos por la ley para instrumentos urbanísticos sustituidos o los de similar naturaleza contemplados en los diferentes sistemas de actuación.

Artículo 2.3.11. *Actuaciones Aisladas o Asistemáticas*

En suelo urbano la ejecución del planeamiento, cuando no se requiera la delimitación de unidades de ejecución, se llevará a cabo sin la mediación de sistemas de actuación, y por tanto a través de los mecanismos de las actuaciones aisladas o asistemáticas.

1. Las actuaciones asistemáticas corresponderán a los ámbitos delimitados en el plano de Gestión y Programación con la clave SUC. Dichas actuaciones se desarrollarán mediante actuaciones individualizadas, parcela a parcela.

2. En las actuaciones asistemáticas el propietario de suelo deberá garantizar:

a) La cesión de los terrenos dotacionales de cesión obligatoria, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, que el planeamiento establezca, previamente al comienzo de las obras de urbanización y de edificación.

b) La ejecución de las obras de urbanización necesarias, en su caso, para la conversión de la parcela en solar, o la garantía del pago del importe de las mismas en caso de ejecución simultánea de urbanización y edificación en los términos regulados por las presentes Normas.

3. La solicitud de licencia de edificación, y por tanto su otorgamiento, sólo procederá cuando la parcela correspondiente tenga la condición de solar o se garantice su simultánea urbanización.

4. La distribución entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación (aprovechamiento subjetivo) y los reales permitidos por el planeamiento (aprovechamiento objetivo) se llevará a cabo de conformidad con los mecanismos previstos en la legislación urbanística.

5. La sustitución en metálico del aprovechamiento que corresponda compensar por diferencias según lo previsto en el apartado anterior se realizará mediante la aplicación del valor de repercusión establecido en el IBI, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 28.4 de la LRSV98.

Artículo 2.3.12. *Reparcelación*

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

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

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económica que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria gratuita incluidos en una unidad de actuación, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir la circunstancia o optativas previstas en la legislación urbanística. Se entenderá que concurre dicha circunstancia en aquellas unidades que incluyan suelos de cesión obligatoria en proporción inferior al 15 por ciento (15 %) del valor de los terrenos incluidos en la unidad.

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

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

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

   Adicionalmente dichos proyectos deberán dar cumplimiento a las condiciones que la legislación hipotecaria establece para la inscripción de las fincas resultantes y en especial a las condiciones recogidas en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio sobre Inscripción en el registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística.

Artículo 2.3.13. *Parcelaciones urbanísticas*

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

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

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, y demás disposiciones aplicables con carácter supletorio, en especial las fijadas en estas Normas. En lo referente a la Inscripción en el registro de la Propiedad los Proyectos de parcelación deberán recoger las condiciones establecidas por la legislación hipotecaria mencionada en el artículo anterior.

Artículo 2.3.14. *Actas de Cesión en Convenios Urbanísticos*

1. En ejecución de las previsiones contenidas en los Convenios Urbanísticos cuando los mismos sean aplicables a los efectos de la gestión y ejecución del planeamiento, las cesiones obligatorias y las que resulten adicionalmente, podrán formalizarse a través de actas administrativas de cesión de terrenos que deberán cumplimentar las condiciones que la legislación hipotecaria establece para la inscripción de los actos de naturaleza urbanística.

2. Las operaciones de equidistribución que requieran los citados convenios, así mismo podrán instrumentarse mediante escritura pública, otorgada por los titulares de las fincas correspondientes, en la medida en que solo afecten a particulares, siendo preciso para su inscripción la certificación administrativa de la aprobación de las operaciones contenidas en dicha escritura.

CAPITULO 2.4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.4.1. *Clases de proyectos*

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

a) De urbanización general o parcial.

b) De obras complementarias de urbanización.

c) De edificación.

d) Otras actuaciones urbanísticas.

e) De actividades e instalaciones.

Artículo 2.4.2. *Condiciones generales de los proyectos técnicos*

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

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

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

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

SECCIÓN 2ª PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 2.4.3. *Definición, clases y características generales*

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

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

a) Excavaciones y movimientos de tierras.

b) Red viaria y estacionamientos.

c) Red de riego e hidratantes.

d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Red de distribución de gas.

h) Canalizaciones de telecomunicación.

i) Galerías de servicios.

j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.

k) Alumbrado público.

1) Aparcamientos subterráneos.

m) Señalizaciones y marcas.

3. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de una unidad de ejecución completa no pudiendo contener determinaciones sobre la ordenación , régimen del suelo o edificación.

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

Artículo 2.4.4. *Proyecto Parcial de obras complementarias*

Tratándose de proyectos parciales de urbanización que no tengan por objeto el desarrollo integral de las obras de urbanización de un Plan de ordenación o la adaptación de urbanizaciones existentes, o parcialmente ejecutados, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 2.4.5. *Contenido de los proyectos de urbanización*

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

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

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
c) Conformidad técnica de las empresas suministradoras de servicios o justificación de la innecesariedad o ausencia de tal conformidad.

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

3. Tanto el proyecto general como los de obras parciales se ajustarán al "Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y Proyectos, de obras de Urbanización en el Término Municipal de Fuenlabrada", aprobado en 1992, así como las demás disposiciones municipales que estén vigentes en el momento de la redacción de los citados proyectos.

Artículo 2.4.6. *Tramitación de los proyectos de urbanización*

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística.

2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, siempre y cuando no hubiese sido constituida con anterioridad en la tramitación, en su caso, del planeamiento correspondiente.

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

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

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

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

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

Artículo 2.4.7. *Proyecto de obras complementarias*

Tratándose de proyectos parciales de urbanización que no tengan por objeto el desarrollo integral de las obras de urbanización de un Plan de ordenación o la adaptación de urbanizaciones existentes, o parcialmente ejecutados, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SECCIÓN 3ª PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 2.4.8. *Clases de obras de edificación*

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos 8 a 10 de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

Artículo 2.4.9. *Obras en los edificios. Definición y clases*

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

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

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

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

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

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

    i) 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 morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.4.10. *Obras de demolición*

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán.
a) Demolición total.
b) Demolición parcial.

Artículo 2.4.11. *Obras de nueva edificación*

Comprende los tipos siguientes:

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

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

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

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

Artículo 2.4.12. *Condiciones comunes de los proyectos de edificación*

1. Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas

aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Fuenlabrada. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones de las Ordenanzas de Tramitaciones de Licencias y Control Urbanístico. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos o fases serán como mínimo los que resulten aplicables de los siguientes: movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja, coronación y final de obra.

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

Artículo 2.4.13. *Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios*

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

1. Obras de restauración:

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

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

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

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

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

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

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

2. Obras de conservación o mantenimiento:

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

3. Obras de consolidación o reparación:

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

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio puedan introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

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

4. Obras de acondicionamiento:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

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

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.

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

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

6. Obras exteriores:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 2.4.14. *Documentación específica de los proyectos de demolición*

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

Artículo 2.4.15. *Documentación específica de los proyectos de nueva edificación*

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

1. Obras de reconstrucción:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución:

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

3. Obras de nueva planta:

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

4. Obras de ampliación:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

SECCIÓN 4ª PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 2.4.16. *Definición y clases*

1. En la aplicación de las presentes normas se considera por otras actuaciones urbanísticas, aquellas edificaciones, construcciones u ocupación de los terrenos supongan la mera afectación del suelo o del subsuelo, y que no estén incluidas en la sección anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas quedan englobadas en los siguientes grupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Comprensiva de las construcciones o instalaciones de carácter permanente o duración indeterminada. Dentro de las actuaciones estables se integran, a título enunciativo:

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

b) Los movimientos de tierra que no sean los correspondientes a obras de urbanización o edificación, incluyéndose entre estos la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) La urbanización de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Los cerramientos exteriores de terrenos.

e) La implantación fija de construcciones prefabricadas o desmontables y similares.

f) Las instalaciones ligeras en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte.

g) Las instalaciones exteriores propias de las actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada.

h) Los soportes publicitarios exteriores.

i) Las instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Los vertederos.

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

l) Los usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres no previstos en los proyectos originarios de edificación.

C) Actuaciones provisionales: Comprensivas de las construcciones o instalaciones que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario. Dentro de las actuaciones provisionales estarán comprendidas, a título enunciativo las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos para instalaciones feriales, espectáculos, actos comunitarios o aparcamientos provisionales.

f) Aparcamiento provisional en solares.

3. En todo caso los proyectos , obras y actividades relacionados en los Anexos de la Ley 10/1991 de 4 de abril, sobre Protección del Medio Ambiente, y Decretos de desarrollo de la misma deberán obligatoriamente cumplir los requerimientos de aquella normativa como medidas de control ambiental.

SECCIÓN 5ª PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Artículo 2.4.17. *Definición y contenido*

A los efectos de las presentes normas se consideran proyectos de actividades e instalaciones aquéllos proyectos técnicos que de conformidad con las disposiciones legales y la normativa municipal, documentan la solicitud de instalación de la actividad correspondiente, incluyendo las características técnicas de las instalaciones que se pretenden ejecutar, que den cumplimiento a las condiciones urbanísticas aplicables, las medioambientales y/o de seguridad requeridas en cada caso.

Artículo 2.4.18. *Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones*

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente debiendo cumplir las condiciones exigidas por la reglamentación técnica específica, así como por las determinaciones de estas Normas y por lo que dispongan las Ordenanzas Municipales sobre Tramitaciones de Licencias y Control Urbanístico. En su caso deberán cumplir las especificaciones contenidas en las reglamentaciones técnicas y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 2.5 INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

SECCIÓN 1ª ALCANCE

Artículo 2.5.1. *Competencia municipal y formas de intervención*

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

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

a) Licencias urbanísticas.

b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.

c) Inspección urbanística.

d) Declaración de ruina.
e) Declaración de incumplimientos de obligaciones urbanísticas.

SECCIÓN 2ª LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 2.5.2. *Actos sujetos a licencia*

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística municipal, en las condiciones que establezcan, en su caso, la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencia, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo permitida por el Plan General, salvo aquellas actuaciones que expresamente estén excepcionadas de tal licencia en las presentes Normas o en las que se establezcan en su desarrollo.

2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas, y, con carácter general para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Fuenlabrada, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244, apartado 2 y siguientes del TRLS y 19 de la Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o aquellas que pudieran derivarse de la aplicación de la legislación sectorial en la ejecución de determinadas obras e instalaciones públicas.

Artículo 2.5.3. *Contenido de la licencia*

1. En el acto de concesión de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes.

No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas, en el acto presunto o en la posible insuficiencia del contenido de la licencia.

En su caso el propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaraciones.

2. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicita, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de este, que serán decididos libremente por el Órgano Competente en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones del Plan General y de la restante normativa que fuese de aplicación.

Se explicitará en la licencia la correspondiente cláusula de caducidad.

A la licencia se le añadirá, como expresión de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

Artículo 2.5.4. *Tipos de licencias urbanísticas*

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) De parcelación.

b) De obras.

c) De otras actuaciones urbanísticas.

d) De primera ocupación

e) De funcionamiento.

f) De actividades e instalaciones.

Artículo 2.5.5. *Procedimiento para la obtención de licencias*

1. La tramitación de licencias se sujetará a lo dispuesto en las Ordenanzas Especiales de tramitación de Licencias dictadas por el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

2. En tanto no se aprueben por el Ayuntamiento aquellas Ordenanzas, que tendrán la consideración de ordenanzas especiales en materia de procedimiento, serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Anexo I de estas Normas .

3. La modificación de las Normas contenidas en el Anexo I no tendrán la consideración de determinaciones de rango de planeamiento general estando sujetas en su modificación a las disposiciones contenidas en la legislación local.

Artículo 2.5.6. *Actos presuntos*

1. Las licencias urbanísticas están sujetas a los efectos derivados de los actos presuntos regulados en la legislación vigente. Con carácter general se entenderá que las solicitudes de licencias tiene efectos estimatorios, cuando transcurrieren los plazos previstos para su tramitación, con los de las prórrogas que, en su caso, procedieran, sin que la Administración resolviera expresamente sobre la solicitud efectuada.

2. Por el contrario tendrá efectos desestimatorios las solicitudes de licencia, en las anteriores circunstancias, cuando el objeto de la solicitud afectase a terrenos o edificaciones afectos al uso o servicio público, bienes patrimoniales del Ayuntamiento, espacios libres privados de uso público y las actuaciones en suelo no urbanizable reguladas en la LSCAM con aquellos efectos desestimatorios.

3. No se entenderán obtenidas autorizaciones o licencias por aplicación del acto presunto, cuando dicha licencia pudiera amparar actuaciones en contra de la ley o del planeamiento urbanístico.

Artículo 2.5.7. *Licencias de parcelación*

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 2.3.13 de estas normas. Las autorizaciones de parcelación rústica se regirán por lo dispuesto en los artículos 5.2.1 y siguientes de estas Normas y, en lo no previsto en las mismas, por las disposiciones de la LSCAM.

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

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

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

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

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

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

Artículo 2.5.8. *Licencias de obras*

Requieren licencia urbanística de obras todas las de edificación, en su caso, y urbanización a que se refieren la Sección 3ª del capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 2.5.2 de este capítulo.

Artículo 2.5.9. *Licencias de obras de urbanización*

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

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

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta.

Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente o la que resulte de la Ordenanzas Especiales.

Artículo 2.5.10. *Licencias de obras de edificación*

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

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

b) Hallarse formalizadas previamente las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a la que, en su caso, pertenezca la parcela o satisfacer la carga correspondiente simultáneamente a la solicitud en los casos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

c) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas. En el caso de actuaciones sistemáticas serán de aplicación las mismas condiciones aún cuando la ejecución simultánea de urbanización se refiera al tipo de obras complementarias mencionadas en el artículo 2.4.7 de estas Normas.

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

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

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia y el importe económico de las cargas urbanísticas del área de reparto, pendientes de ejecución en las actuaciones asistemáticas.

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

2. Las Ordenanzas de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, a que se refieren los artículos 2.5.2 y 2.5.5 de estas Normas podrán regular la obtención conjunta de licencias de obras y actividad, como fórmula alternativa y optativa a su obtención individualizada.

Artículo 2.5.11. *Licencias de obras con eficacia diferida*

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

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

Artículo 2.5.12. *Transmisión de licencias de obras*

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

Artículo 2.5.13. *Modificaciones de las licencias*

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras, las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas con las salvedades previstas en las presentes normas.

Artículo 2.5.14. *Control de la ejecución de las obras*

1. La Ordenanza sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el artículo 2.5.2, determinará las obras cuya iniciación debe ser comunicada al Ayuntamiento.

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

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

Artículo 2.5.15. *Caducidad y suspensión de licencias de obras*

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

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

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

c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

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

e) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso derivado de la aplicación del artículo 2.5.6 de estas Normas.

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

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

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

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

Artículo 2.5.16. *Revocación de licencias de obras*

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

SECCION 3ª OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 2.5.17. *Licencias de otras actuaciones urbanísticas*

La realización de los actos contemplados en el artículo 2.4.15, de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación, y por las particulares que se contengan en las Ordenanzas de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

Artículo 2.5.18. *Licencias de actividades e instalaciones*

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 2.4.16, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Artículo 2.5.19. *Licencias de ocupación o funcionamiento*

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativo de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

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

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de dos (2) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen en la Ordenanza Especial de Tramitación y Control. La obtención de licencia de ocupación por acto presunto por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaron contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada en estas Normas.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradora.

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

7. Las Ordenanzas de Tramitaciones de Licencias y Control Urbanístico precisará la tramitación de Licencias de Ocupación y Funcionamiento, con sujeción a las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

SECCION 4ª ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS

Artículo 2.5.20. *Objeto y efectos*

1. El Ayuntamiento de Fuenlabrada podrá ejercer su competencia de restablecer la ordenación urbanística infringida, del cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y de asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes, mediante las ordenes de ejecución y suspensión de obras correspondientes.

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

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

SECCION 5ª INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.5.21. *Organización y funciones de la inspección*

Las Ordenanzas Especiales de Tramitaciones de Licencias y Control Urbanístico regularán la organización y funciones de la Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Fuenlabrada siendo de aplicación las presentes Normas hasta tanto se produzca aquella regulación.

CAPITULO 2.6. DECLARACIÓN DE EDIFICACIONES EN ESTADO DE RUINA O FUERA DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1ª FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 2.6.1. *Situaciones fuera de ordenación*

Se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local.

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

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

d) Los que alberguen usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneres los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente y en especial las industrias contaminantes que no puedan adecuarse a la normativa de repercusión ambiental.

e) Los que se encuentren situados en suelo clasificado como No Urbanizable y alberguen actividades incompatibles con dicha clase de suelo.

Artículo 2.6.2. *Efectos de la situación de fuera de ordenación*

Los edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento serán calificados como fuera de ordenación, llevará aparejada como consecuencia el que no podrán otorgarse licencias de obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Sólo podrán autorizarse:

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

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

Artículo 2.6.3. *Edificios fuera de ordenanza*

Son los edificios que habiéndose erigido con anterioridad a la aprobación del Plan General resultan disconformes con las propuestas del mismo referentes a posición respecto a alineaciones, superficie edificable, altura y usos.

Estas edificaciones podrán ser objeto de obras así como de medidas correctoras de las correspondientes actividades y de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento, siempre que no

estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. No se permitirán en ningún caso obras de ampliación que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el Plan General ni en aquellas parcelas cuyo lindero frontal no coincida con la alineación exterior, excediéndola. En los cambios de titularidad se hará constar en la transmisión dichas circunstancias de fuera de ordenanza que afectan a la finca las cuales se inscribirán además en el Registro.

SECCION 2º ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 2.6.4. *Procedencia de la declaración de ruina*

Procederá la declaración de estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos contemplados en la legislación urbanística.

Artículo 2.6.5. *Daños no reparables*

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuya una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación, con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a repara mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Artículo 2.6.6. *Obras de reparación*

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y en especial las que tienen por objeto consolidar asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel, que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de los módulos vigentes para viviendas de Protección oficial.

3. La determinación objetiva del valor de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorándolo en razón de la depreciación que por edad haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el módulo vigente para viviendas de Protección Oficial, determinándose los precios unitarios en función de las particulares características constructivas de la edificación.

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

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

Siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a 10.

Artículo 2.6.7. *Obligación de demoler*

La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler parcial o totalmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 2.6.8. *Declaración de ruina*

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

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su correspondiente demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adaptación de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras a tal fin procedan y que la resolución determinara.

Artículo 2.6.9. *Expediente contradictorio*

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

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

SECCIÓN 3ª EDIFICACIONES INADECUADAS

Artículo 2.6.10. *Ámbito*

Podrán ser declaradas como edificaciones inadecuadas aquellos edificios existentes con anterioridad al Plan General cuyo uso sea disconforme con el previsto en el Plan, en más de un 50 por 100 de su superficie edificada.

TITULO 3 RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERMINO MUNICIPAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 3.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 3.1.1. *División del suelo por razón de sus características básicas. Las clases de suelo*

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

A) Clasificación del suelo:

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

a) El suelo no urbanizable que es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano. Se divide en las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable común.
- Suelo no urbanizable con protección urbanística.
- Suelo no urbanizable con protección agropecuaria y medio-ambiental.
- Suelo no urbanizable con protección de vías pecuarias

La delimitación global del suelo no urbanizable aparece fijada en el Plano de Ordenación y Calificación sin perjuicio de su reflejo así mismo en el Plano de Gestión y Programación.

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

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

- Suelo urbanizable programado.
- Suelo urbanizable no programado.
- Suelo urbanizable incorporado

El suelo urbanizable aparece delimitado en el Plano de Ordenación y Calificación sin perjuicio de que así mismo quede reflejado en el Plano de Gestión y Programación y su régimen jurídico se define en el en el Título VI de estas Normas.

c) El suelo urbano que es aquel que comprende las áreas ocupadas por los desarrollos producidos a lo largo de la historia de la ciudad, suelo del que formará parte aquellas otras áreas que, en ejecución del Plan General, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimita en el Plano de Ordenación y Calificación sin perjuicio de su inclusión en el Plano de Gestión y Programación. Su régimen urbanístico se regula específicamente en el Título VII de estas Normas.

B) Suelo de sistemas generales:

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

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de Gestión y Programación y la precisión de los usos se detalla en el Plano de Calificación y Ordenación del Suelo.

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

Artículo 3.1.2. *División del suelo en razón de su aptitud urbanística pormenorizada. La calificación urbanística*

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

   La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y suelo urbano sujeto a posterior desarrollo mediante remisión a una ordenación futura, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

A) De carácter dotacional:

- Servicios de Transportes.
- Zonas Verdes.
- Equipamientos.
- Servicios Públicos.
- Red Viaria
- Servicios Infraestructurales.

B) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

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

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título 9 de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.

Artículo 3.1.3. *Definición de dotaciones y su división por razón de su ámbito*

1. Son dotaciones el conjunto de obras y servicios, tanto públicos como privados, incluidos en el Plan General y figuras de planeamiento que lo desarrollen, destinados al uso colectivo, con las características que resulten de la aplicación de la legislación especifica por razón de la materia, la sectorial en las dotaciones públicas y la urbanística en las privadas.

2. En lo referente a su clasificación y **calificación urbanística** estas dotaciones tendrán el carácter de dotaciones locales cuando los destinatarios a los que van dirigidos sean una parte reducida de la colectividad, vinculada a la misma fundamentalmente por el ámbito geográfico donde se ubican.

3. Por otra parte, tendrán el carácter de dotaciones generales cuando estén destinadas al conjunto de la población recibiendo en esos casos la denominación de sistemas generales de la ciudad.

4. Por razón del régimen de gestión aplicable, las dotaciones locales estarán supeditadas a las determinaciones que se derivan de las previsiones legales de tal manera que el Plan General de Fuenlabrada señala el carácter público (dotaciones públicas) o privado de las mismas (dotaciones privadas) así como de los servicios de interés público y social. En desarrollo de las previsiones contenidas en la legislación urbanística, los Planes Parciales deberán expresar el carácter público o privado de las dotaciones locales señaladas por dichos instrumentos de ordenación.

Artículo 3.1.4. *División por razón de las vinculaciones entre los diferentes usos urbanísticos*

1. En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a la intensidad en su implantación en el territorio, las regulaciones zonales se tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

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

b) Usos compatibles: Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico. Los usos compatibles se subdividen a su vez en las categorías cuya definición, regulación y alcance se detallan en el título 9 de estas Normas.

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

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

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

d) *Usos provisionales.* Son los que pueden autorizarse si no dificultasen la ejecución del planeamiento, y comprenden, los usos y obras de carácter provisional, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, condición ésta que es inherente a las autorizaciones que al efecto sean otorgadas.

4. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran en el Plano de Calificación y Ordenación del Suelo.

Artículo 3.1.5. *División del suelo por razón del planeamiento de aplicación*

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

A) En el suelo urbano:

   a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo inmediato sin necesidad de ninguna figura de planeamiento, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones que son propias del Plan General, como por determinaciones que son propias de ordenación pormenorizada pero que están contenidas en el propio Plan general.

   b) Áreas de planeamiento diferenciado (APD), caracterizadas por contener el Plan General determinaciones especificas de planeamiento diferenciadas de zonas de similares patrones urbanísticos, con remisión de su gestión a los instrumentos del Plan.

   c) Áreas de planeamiento remitido (APR). Son aquéllas para las que el Plan General contiene, la ordenación básica pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales de Reforma, Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

d) Áreas de planeamiento Incorporado (API) constituidas por aquellos ámbitos que el Plan General incorpora el conjunto de determinaciones de planeamiento y de gestión aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, sin perjuicio de las modificaciones puntuales que en cada caso queden expresamente introducidas desde el propio Plan.

B) En el suelo urbanizable:

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

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

c) Áreas de suelo Urbanizable Incorporado (UZI) constituidos por aquellos sectores del anterior Plan General, cuyo planeamiento está redactado y su gestión en desarrollo por lo que se ejecutan en base a las determinaciones del planeamiento anterior.

C) En el suelo de Sistemas Generales:

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

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

Artículo 3.1.6. *División del suelo en razón de la gestión urbanística*

1. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos:

a) Áreas de Reparto referidas fundamentalmente a ámbitos homogéneos de planeamiento con marcado predominio de los usos característicos. A estos efectos el plan General diferencia entre:

a.1) Áreas de reparto de Aprovechamientos Residenciales Homogéneos, distinguiendo a su vez, las áreas diferenciadas por el uso residencial unifamiliar, colectivo en edificación abierta y colectivo en manzana cerrada.

a.2) Áreas de Reparto de aprovechamientos Industriales Homogéneos.

a.3) Áreas de Reparto de aprovechamientos dotacionales privados Homogéneos

b) Unidades de Ejecución que podrán ser continuas o discontinuas, (UE) para reparto de beneficios y cargas en el suelo urbano en proceso de consolidación, cuya delimitación, cuando no se contuviera en el Plan, deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del Plan General.

c) Unidades de ejecución provenientes de polígonos o unidades de actuación del planeamiento anterior que se mantienen y cuya gestión está referida a las Áreas de Planeamiento Incorporado (API).

d) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido (APR) que deberán delimitarse según las previsiones del Plan General.

2. El Plano de Gestión y Programación contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título VII de estas Normas.

CAPITULO 3.2 PRESUPUESTOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

SECCIÓN 1ª DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS BÁSICOS DEL PROPIETARIO DEL SUELO

Artículo 3.2.1. *Incorporación de los propietarios de suelo al desarrollo del Plan*

1. Con la aprobación del planeamiento preciso, los propietarios del suelo afectados por el plan correspondiente, adquieren el deber de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en los términos señalados en las presentes Normas y en las disposiciones legales pertinentes.

2. A los efectos contemplados en el apartado anterior, el planeamiento preciso es aquel instrumento de ordenación, de los contemplados en el Capítulo 2.2 de estas Normas, que establezca, en cada clase de suelo, la regulación urbanística más detallada.

Artículo 3.2.2. *Deberes urbanísticos de la propiedad del suelo*

La incorporación de los propietarios de terrenos al proceso urbanizador del Plan, comporta los siguientes deberes legales:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Fuenlabrada los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Fuenlabrada, por exceder, en su caso, del susceptible de apropiación privada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de la LMUCAM, o, en los casos habilitados legalmente, adquirir dicho aprovechamiento mediante compensación económica por su valor urbanístico.

c) Sufragar los gastos de la urbanización, según las determinaciones de los art.59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, que en su caso, proceda ejecutarla en los plazos señalados de conformidad con lo establecido en las presentes Normas y, cuando sí se estableciere, conservarla con las obligaciones fijadas por el planeamiento aplicable.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

e) Ceder los terrenos destinados a sistemas generales que estén adscritos para su obtención a cada unidad de ejecución.

f) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Artículo 3.2.3. *Facultades urbanísticas de los propietarios de suelo*

Los propietarios de suelo, con el cumplimiento de los deberes recogidos en el artículo anterior, adquirirán las siguientes facultades urbanísticas :

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento aplicable para que adquiera la condición de solar.

a.1) Dicha facultad se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento más preciso, de conformidad con lo regulado en el artículo 2.2.1 y siguientes de estas Normas, además de la aprobación del proyecto de urbanización cuando fuera necesario.

a.2) Así mismo, en las actuaciones a ejecutar en los ámbitos definidos como unidades de ejecución, en las que los terrenos de la misma pertenezcan a más de un propietario, dicha facultad está condicionada a que previamente el conjunto de los propietarios, a través de los instrumentos de gestión correspondientes según el sistema aplicable, hagan efectivos los deberes de cesión y equidistribución. Dichos instrumentos de

gestión se corresponden con la reparcelación en el sistema de cooperación y en el de ejecución forzosa y la constitución de la Junta y el Proyecto de Compensación si se actúa por el sistema de compensación.

b) Al aprovechamiento urbanístico Consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la legislación urbanística:

b.1) El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno situado en el suelo urbanizable o en suelo urbano, a ejecutar mediante unidades de ejecución, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma señalada por la legislación urbanística.

b.2) En suelo urbano consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas el aprovechamiento urbanístico del título de los terrenos o edificaciones existentes será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

Los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos incluidos en unidades de ejecución se concretarán mediante la adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas procedentes por las diferencias de adjudicación, o mediante la correspondiente compensación económica sustitutivo.

En las actuaciones asistemáticas se concretará sobre la misma parcela, de no estar afecta a uso público y, de estarlo, en otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

c.1) Su adquisición se produce con la obtención la licencia solicitada, siempre que el proyecto presentado estuviera ajustado al planeamiento aplicable.

c.2) La adquisición de tal derecho puede llevarse a cabo simultáneamente al de urbanización cuando se siga el procedimiento previsto en el artículo 7.1.10 de estas Normas, en cuyo caso el aprovechamiento urbanístico queda enteramente condicionado a la efectiva urbanización de los terrenos.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio del propietario del suelo, la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Lo anterior se entiende con perjuicio de las alteraciones de volúmenes o usos que sobre la edificación existente pudieran llevarse a cabo de conformidad con el planeamiento vigente, de manera que si esas alteraciones supusieran excedentes de aprovechamiento urbanístico sobre el tipo, se estará a los establecido en las presentes Normas para éstos supuestos.

En ningún caso se entenderán adquiridas mediante acto presunto facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en el planeamiento urbanístico aplicable.

Artículo 3.2.4. *Incumplimiento de deberes urbanísticos*

1. El incumplimiento de los deberes urbanísticos, dentro de los plazos señalados al efecto, podrá dar lugar a la declaración municipal de incumplimiento, previa audiencia de los interesados, llevando aparejada la pérdida del derecho o la reducción del aprovechamiento susceptible de apropiación, según los casos, todo ello de conformidad con las previsiones legales.

2. No obstante lo anterior, los propietarios no responsables del incumplimiento objeto de la resolución municipal mantendrán sus derechos, incorporándose a la ejecución del planeamiento

que la administración acuerde, pudiendo acogerse al proceso de concreción gradual de los derechos pendientes.

Artículo 3.2.5. *Plazos de ejecución*

1. Salvo que en el documento Normas Urbanísticas II, en cada actuación concreta se establezca otra cosa, el cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios de suelo estará sujeto a los siguientes plazos:

a) En el suelo urbano en proceso de consolidación a gestionar mediante unidades de ejecución a través de actuaciones sistemáticas

a.1) Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de 3 años desde la delimitación de la unidad de ejecución. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el Plan General, el plazo para la delimitación será de 2 años desde su aprobación.

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

b) En suelo urbano, en actuaciones aisladas o asistemáticas, el plazo para la conversión de la parcela en solar y para la solicitud de licencia de edificación será de 2 años desde la aprobación del planeamiento más preciso.

c) En suelo urbanizable programado:

c.1) La presentación de los planes parciales para su tramitación en desarrollo de los sectores deberá efectuarse dentro de los dos primeros años del cuatrienio correspondiente.

c.2) El cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución el plazo será de 2 años desde la aprobación del plan parcial correspondiente.

c.3) La solicitud de licencia de edificación se deberá producir en el plazo 2 años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento.

c.4) Los plazos de urbanización, equidistribución, cesión y edificación contemplados en los epígrafes c.2) y c.3) anteriores serán de aplicación con carácter supletorio de los que puedan establecer los planes parciales entre sus determinaciones relativas a las etapas de ejecución.

d) En suelo urbanizable no programado los plazos de aplicación serán los que a esos efectos establezca el respectivo Programa de Actuación Urbanística.

2. El inicio de las obras de edificación una vez concedida la licencia preceptiva será de será de 6 meses, prorrogables por otros 6 meses por causas debidamente justificadas. Para los plazos de interrupción máxima y finalización de las obras se estará a lo dispuesto en el acto de otorgamiento de la licencia.

3. Los plazos señalados en el presente artículo se computarán descontando el tiempo computable en las actuaciones de la Administración de las que dependan las actuaciones sujetas a plazo.

4. El incumplimiento de los plazos y demás previsiones contenidas en el apartado anterior o, en su caso, en el programa de Actuación cuya responsabilidad se haya residenciado en la iniciativa privada o pública no municipal, facultará al Ayuntamiento de Fuenlabrada, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para su elección formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos. Asimismo, podrá

el Ayuntamiento en tales supuestos alterar la programación de suelo urbanizables, o incluso dejarlos fuera de programa mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

CAPITULO 3.3 DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

SECCIÓN 1ª DEBERES DE USO

Artículo 3.3.1. *Obligaciones de los propietarios de edificaciones y terrenos*

Los propietarios de toda clase de edificaciones y terrenos están obligados a destinarlos al uso establecido por el planeamiento urbanístico debiendo mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 3.3.2. *Destino urbanístico de terrenos y edificaciones*

1. La ejecutividad del Plan implica que los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso que, en cada caso, sea establecido por el Plan General y figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. A los anteriores efectos se entenderá que el uso de los terrenos y construcciones, es el que se determina en el plano de Ordenación del Suelo.

Artículo 3.3.3. *Infracciones*

La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación y rehabilitación, permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas precisas contempladas en estas Normas y la legislación general.

SECCIÓN 2ª DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES Y TERRENOS

Artículo 3.3.4. *Conservación subsidiaria*

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, dentro del plazo otorgado al efecto el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en el artículo 2.6.2.

Artículo 3.3.5. *Alcance del deber de conservación*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso que en cada caso establecido en el planeamiento urbanístico tanto general como de desarrollo, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. El deber legal de conservación de toda clase de terrenos y construcciones incluye las edificaciones, instalaciones, tanto móviles como fijas, y terrenos estén o no urbanizados, cualesquiera que sea la clasificación del suelo a la que pertenezca.

3. En lo que a las edificaciones se refiere, en todo caso están comprendidas las actuaciones necesarias para mantenerlas en adecuado uso, efectuando las reposiciones y reparaciones que garanticen la seguridad, salubridad y ornato público de las edificaciones, siempre que el coste de ejecución de las obras no supere el 50 por 100 del valor del inmueble.

4. En lo que a las urbanizaciones se refiere, en tanto la misma no sea entregada al Ayuntamiento, llevará consigo la obligación del mantenimiento y costeamiento del conjunto de servicios, instalaciones y obras en las condiciones aprobadas en los proyectos de urbanización correspondientes y, en su caso, las determinaciones aprobadas para la Entidad de Conservación y en defecto de aquellas lo señalado en las presentes normas.

5. Asimismo, en lo que a la urbanización se refiere, los propietarios deberán conservarla, aun con posterioridad a su ejecución y recepción municipal, cuando expresamente se establezca la obligación de su conservación mediante determinación de planeamiento o en determinación adoptada en desarrollo y ejecución del mismo. La constitución de la Entidad Urbanística de conservación podrá ser exigida por el Ayuntamiento para la conservación de ámbitos que incluyan total o parcialmente áreas de reparto, unidades de ejecución o incluso afectar conjuntamente a varias de ellas cuando la mejor conservación de los servicios e instalaciones de la urbanización así lo aconseje.

Artículo 3.3.6. *Obligaciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de los propietarios de suelo y edificaciones*

1. Los propietarios de terrenos y edificaciones deberán en todo caso llevar a cabo las siguientes actuaciones:

a) En espacios libres y urbanizaciones:

a.1) Los propietarios de los terrenos privados serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

a.2) Los propietarios de los terrenos privados, cualquiera que sea el régimen de propiedad, que resulten obligados en relación con determinados espacios de titularidad pública, serán responsables, en función de las obligaciones atribuidas por el título correspondiente (planeamiento, convenio urbanístico, concesión, etc) de la conservación de todos o algunos de los elementos que configuran la urbanización, calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, jardines, espacios libres y de los restantes elementos que configuren la urbanización que objetivamente esté al servicio más inmediato del núcleo de propiedad afectado.

b) En edificaciones:

b.1) *Condiciones de seguridad* Las edificaciones deberán impedir el flujo de agua mediante la correcta disposición de cerramientos y cubiertas , implementar los mecanismos necesarios para la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas de elementos del edificio. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezca riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) *Condiciones de salubridad* Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) *Condiciones de ornato* La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

d) En solares: todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones de seguridad y salubridad:

d.1) *Vallado* Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes normas.

d.2) *Tratamiento de la superficie* Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

d.3) *Limpieza y salubridad* El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

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

Artículo 3.3.7. *Utilización provisional de solares*

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

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado, mediante una valla.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

2.- Hasta tanto a los terrenos solares les sea otorgada la correspondiente licencia de edificación, siempre y cuando los plazos de edificación no hubiesen expirado, se podrá autorizar en los mismos los siguientes usos provisionales:

a) Instalaciones de ocio desmontables autorizadas por tiempo limitado.

b) Aparcamiento de vehículos en las condiciones de utilización que el Ayuntamiento establezca.

c) Instalaciones deportivas sin edificación alguna.

Las anteriores actividades podrán ser autorizadas siempre y cuando los plazos de edificación al que estuviesen sujetos los solares no hubieren expirado y siempre sin perjuicio de la posible aplicación del régimen de edificación forzosa legalmente previsto.

Artículo 3.3.8. *Obras de ornato por razón de interés turístico o cultural*

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

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

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

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada, o en su caso, la decoración de la

misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

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

SECCIÓN 3ª DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 3.3.9. *Deber de conservación del patrimonio*

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

Artículo 3.3.10. *Deber de rehabilitación*

Los propietarios de edificios y elementos de interés histórico-artístico incluidos en el catálogo deberán rehabilitarlos en los términos que establezca la legislación sobre el patrimonio histórico-artístico. Si dicha rehabilitación excediera del deber de conservación de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o fuera consecuencia de la declaración de ruina del inmueble, en aquella parte que excediese de aquél deber o hasta el límite de la declaración de ruina, corresponderá la rehabilitación a la Administración actuante.

TITULO 4 REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LAS DOTACIONES LOCALES

CAPITULO 4.1 REGIMEN GENERAL

SECCION 1ª DEFINICIÓN, REGULACIÓN GENERAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 4.1.1. *Definición y delimitación*

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

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de Calificación y Ordenación y en el Plano de Gestión y Programación del Suelo, reflejándose, en este último, su adscripción a las diferentes clases de suelo en lo que a la obtención del suelo se refiere y, en su caso, a la ejecución de la obra o servicio correspondiente.

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

   a) Red Viaria V

   b) Servicios de Transporte T

   c) Elementos del sistema

general de espacios libres y zonas verdes	P	Zonas verdes
d) Deportivos	D	Deportivo
e) Equipamiento comunitario	E	Equipamiento
f) Elementos de sistema general de servicios urbanos e infraestructuras	I	Servicios Infraestructurales
g) Servicios de la Administración	S	Servicio Público

Artículo 4.1.2. *Regulación de los sistemas generales*

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título 9 de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Programas de Actuación, Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. En el plano de Gestión y Programación, bajo la denominación "Tipo de Dotación" se diferencian las dotaciones locales de las generales y éstas últimas seguidas de un número, diferencian los distintos modos de obtención del suelo, determinando así los elementos de los sistemas generales a ejecutar en desarrollo de las previsiones del Plan General.

Artículo 4.1.3. *Planeamiento aplicable*

1. Los sistemas generales, cuando proceda su ejecución por otra Administración diferente al Ayuntamiento de Fuenlabrada estarán condicionados a la previa conformidad de esta corporación municipal sobre su ordenación cuando los mismos requieran una ordenación de detalle. A los anteriores efectos, en todo caso para la ordenación de detalle de los sistemas generales, en cuanto transcurran por suelo urbano o urbanizable, deberá estudiarse y proponerse diferentes alternativas de ordenación de las obras o servicios a implantar, exigiéndose como presupuesto necesario que la actuación pretendida se someta a la previa formulación de un Plan Especial, cuya aprobación definitiva requerirá el acuerdo municipal.

2. En relación con determinados elementos de los sistemas generales, el Plan General contiene recomendaciones para su ejecución, que serán tenidas en cuenta por el Plan Parcial o Especial que contenga la ordenación de dichos elementos.

3. En suelo urbanizable, los elementos de sistemas generales adscritos a aquella clase de suelo requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, salvo la potestad de la Administración de anticipar el desarrollo de tales elementos y siempre sin perjuicio de las operaciones de reparto de beneficios y cargas que estuvieran previstas en relación con los sectores correspondientes de aquel suelo.

Artículo 4.1.4. *Titularidad y régimen urbanístico*

1. Los terrenos calificados como sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, y, con independencia del régimen de uso y utilización legalmente autorizable, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

2. Salvo previsión en el Plan General de actuación directa sobre determinados elementos de sistemas generales por parte de otra Administración, los terrenos así calificados deberán transmitirse al Ayuntamiento de Fuenlabrada para el cumplimiento del destino contemplado en el Plan.

3. No obstante lo anterior, los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la

Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Fuenlabrada.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Fuenlabrada, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística

SECCION 2ª OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.1.5. *Procedimientos de obtención de los sistemas generales*

1. El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquéllos para los que prevé la aplicación del instituto de la expropiación forzosa, por no estar incluidos dentro de un área de reparto, de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.

2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el apartado anterior se contienen debidamente especificadas en las presentes Normas, en el plano de Gestión y Programación y en el Programa de Actuación, de tal manera que , en cuanto a su obtención, vienen diferenciados de la siguiente forma:

a) En suelo Urbano (SU)

- Sistemas Generales adscritos a Suelo Urbano Consolidado (SUC, UE, APD) 05

- Sistemas Generales adscritos a ámbitos de Ordenación (API, APR) 06

b) En suelo urbanizable (SUP y SUNP)

- Sistemas generales adscritos a Áreas de planeamiento Incorporado (07).

- Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado del primer cuatrienio (08).

- Sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio (09).

- Sistemas generales adscritos al desarrollo de las áreas remitidas a Programas de Actuación Urbanística (10).

c) En suelo no urbanizable (SNU)

- Sistemas generales a desarrollar en función de las previsiones contenidas en el presente Plan, las reservas de infraestructuras así mismo reflejadas y de las actuaciones que puedan ser acometidas por las diferentes Administraciones en su respectiva esfera competencial y siempre sujeto a las condiciones de compatibilidad y concertación establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales de aplicación.

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

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

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

Artículo 4.1.6. *Obtención anticipada de sistemas generales*

1. Las previsiones contenidas en el artículo anterior no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales adscritos a cualesquiera clase de suelo, mediante:

a) la obtención anticipada de los terrenos necesarios conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística estatal y 99 de la LSCAM.

b) la ocupación directa de los terrenos al amparo de lo previsto en la legislación urbanística previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden al propietario.

Artículo 4.1.7. *Criterios de valoración*

Las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito éste para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, se aplicarán los criterios contenidos en la legislación urbanística.

CAPITULO 4.2 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.2.1. *Derechos y obligaciones de los propietarios*

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

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90 por 100 del aprovechamiento tipo global del suelo urbanizable programado, en el cuatrienio correspondiente, o en su caso del sector de suelo urbanizable no programado.

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

Artículo 4.2.2. *Obtención por expropiación forzosa*

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a lo previsto en el artículo 4.1.7 anterior.

2. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento previsto en la legislación urbanística y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para compensar los terrenos expropiados, en los sectores de suelo urbanizable programado o no programado con exceso de aprovechamiento sobre el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo que establece el Plan General.

Artículo 4.2.3. *Ocupación directa de terrenos de sistemas generales*

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, cuando los mismos estén adscritos a áreas de

reparto o a ámbitos de suelo urbano o urbanizable de conformidad con los siguientes procedimientos:

a) En suelo urbano o urbanizable programado:

   Mediante el procedimiento contemplado en el artículo 52 y siguientes del RGU, con señalización de los sectores o unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento, en los que se han de hacer efectivos los aprovechamientos reconocidos al propietario del suelo.,

   A los anteriores efectos para la ocupación directa bastará el cumplimiento de las condiciones contenidas en los artículos 53 y 54 del RGU.

b) En suelo urbanizable no programado, sin Programa aprobado, mediante la suscripción de convenio urbanístico con el propietario de los terrenos, al amparo de las previsiones contenidas en el artículo 74 y siguientes de la LSCAM, incluyendo entre las determinaciones del citado convenio, los contenidos referidos en el artículo 53 y 54 del RGU.

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

Artículo 4.2.4. *Adjudicación de terrenos*

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

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

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

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

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

Artículo 4.2.5. *Sistemas generales a cargo del suelo urbanizable no programado*

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

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

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

CAPITULO 4.3 EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.3.1. *Programación y condiciones de planeamiento previas a su ejecución*

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

2. La ejecución material de los elementos de sistemas generales podrá ser realizada directamente, mediante la aprobación de los instrumentos de ejecución previstos en estas Normas, o mediante la previa aprobación de un Plan Especial, cuando así fuere requerido por el presente Plan General o más especificamente en aplicación de lo establecido en el artículo 4.1.3 de estas Normas.

Artículo 4.3.2. *Ejecución material*

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

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, de conformidad con las previsiones del Plan General y lo establecido en la legislación urbanística y en la legislación sectorial del Estado y Comunidad de Madrid.

b) Por los particulares, en los términos que se establezcan en las concesiones o autorizaciones administrativas en los supuestos de sistemas generales de competencia municipal.

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

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

Artículo 4.3.3. *Determinaciones particulares*

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

SG PU-P.11 Pollina

SG	PM-P.01	Parque Lineal Culebro
SG	C	Cementerio
SG	U	Universidad
SG	RV-V.15	Reconversión Urbana M-506

Sus determinaciones figuran en las fichas que se incluyen en el documento NORMAS II-Fichas de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 4.4 REGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

Artículo 4.4.1 *Definición y delimitación de las dotaciones locales*

Se consideran dotaciones locales aquellas cuyos destinatarios son una parte reducida de la colectividad no formando parte por tanto de la estructura general y orgánica del territorio.

1. Las dotaciones locales aparecen grafiadas en los planos de Ordenación, Calificación y Detalle en Suelo urbano y en el de Gestión y Programación referidas a las intervenciones contempladas en el Programa de Actuación con las siguientes claves:

a) Zonas Verdes (P)
b) Deportivo (D)
c) Equipamiento (E)
d) Servicio Público (S)
e) Servicios Infraestructurales (I)
f) Servicios de Transporte (T)
g) Red Viaria (V)

2. A las zonas dotacionales le son de aplicación las condiciones particulares establecidas en el Título 9 de estas Normas.

Artículo 4.4.2 *Modos de obtención de los terrenos de las dotaciones locales en suelo urbano*

A los efectos del presente Plan General se diferencian entre dotaciones existentes y las previstas por el Plan de tal manera que les son de aplicación diferentes regímenes de gestión.

1. Los terrenos dotacionales de carácter local que son el la actualidad de dominio público figuran en el Plano de Gestión y Programación dentro de la casilla "Modos de obtención del suelo" con la clave 00 correspondiente al "suelo obtenido".

2. Los terrenos que en ejecución del planeamiento, como dotaciones locales públicas, han de ser obtenidos por la Administración se transmitirán a través de los siguientes mecanismos:

a) Los incluidos en unidades de ejecución se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución. En el Plano de Gestión y Programación se reflejan mediante la clave 02 correspondiente al modo de obtención del suelo mediante "Unidad de Ejecución".

b) Los terrenos urbanos no incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán mediante alguno de los modos que se establecen en las presentes Normas y se reflejan en el Plano de Gestión y Programación:

b.1) Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos, mediante acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a lo dispuesto en el art. 3 de la LMUCAM. El Plano de Gestión y Programación refleja estas actuaciones con la clave 01 correspondiente al modo de obtención por "transferencias de aprovechamientos en actuaciones asistemáticas".

La aplicación de los anteriores mecanismos podrá llevarse en todo caso en lo referente a las dotaciones de viario local que por su escasa magnitud no aparezcan reflejadas en

el Plano de Gestión y Programación, toda vez que han sido tenidas en cuenta en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenecen y en el establecimiento de la correspondiente carga de cesión.

b.2) Expropiación u ocupación directa que podrá ser aplicada por el Ayuntamiento de Fuenlabrada en aquellas acciones que aparecen reflejadas con la clave 04. La aplicación de este mecanismo podrá llevarse a cabo incluso en las acciones recogidas con clave 01 cuando concurran razones de urgencia e interés general justificado en el procedimiento de expropiación u ocupación directa. En el plano de Gestión y Programación aparecen con el código 04 correspondiente al modo de gestión de "actuación aislada en suelo urbano".

Artículo 4.4.3 *Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable*

Los terrenos dotacionales en suelo urbanizable serán obtenidos a través de los mecanismos contemplados en el apartado 2.a) del artículo anterior.

TITULO 5 REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 5.1 DEFINICION, CLASIFICACION Y REGIMEN URBANISTICO

Artículo 5.1.1. *Definición y delimitación*

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General incluye en esta clase de suelo por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Los que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, sus características geotécnicas o morfológicas deben ser preservados de implantaciones de usos urbanos.

b) Aquellos que a tenor del modelo urbanístico del Plan General deben ser excluidos, al menos temporalmente, del proceso de urbanización.

Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en el plano de Calificación y Ordenación del Suelo donde se identifica con el código SNU.

Artículo 5.1.2. *Categorías de suelo no urbanizable*

1. El suelo no urbanizable se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciadas y que corresponden a las siguientes categorías:

   1) Suelo no urbanizable común que en los Planos de Ordenación y Calificación aparece reflejado con la clave (NUC).

   2) Suelo no urbanizable protegido que, por razón de su regulación, a su vez se divide en los siguientes tipos:

   a) Suelo **no urbanizable de protección urbanística**. Formado por los terrenos que constituyen reservas de patrimonio público de suelo, tanto regional como municipal, o reservas de sistemas generales o aquellos otros terrenos que por sus características objetivas constituyen un riesgo de implantación de actividades que condicionen el destino del suelo no urbanizable. Así mismo, en este tipo de protección se incluyen los terrenos que constituyen reservas destinadas a la realización de obras o infraestructuras públicas. Aparece reflejado en los Planos de Calificación y Ordenación con la clave NUP1 seguido del número de orden de cada uno de los ámbitos que componen dicha categoría de suelo.

   b) Suelo **no urbanizable de protección ambiental.** Constituido por los terrenos que presenten un relevante valor natural, agrícola, forestal o ganadero y cuyo

aprovechamiento y disfrute debe estar sujeto a condiciones especiales, así como los cursos o masas de agua, que tengan la condición de dominio público o sean precisos para la policía o protección de éstos. Aparece reflejado en los Planos de Calificación y Ordenación con la clave NUP2 seguido del número de orden de cada uno de los ámbitos que componen dicha categoría de suelo.

c) Suelo **no urbanizable con protección de vías pecuarias.** Formado por los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías Pecuarias que discurre dentro del término municipal. El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso municipal para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Aparece reflejado en los Planos de Calificación y Ordenación con la clave NUP3 seguido del número de orden de cada uno de los ámbitos que componen dicha categoría de suelo.

Las Vías pecuarias incluidas como NUP-3 del término municipal de Fuenlabrada son las siguientes:

	VÍA PECUARIA	**ANCHURA**
	Cordel de la Carrera	37,61
	Vereda de la Moraleja	20,89
	Vereda de la Panadera o de Gallineros	20,89
	Vereda Toledana	20,89
	Vereda de Pinto a Fregaceros	20,89
	Vereda de Recuero	20,89
	Descansadero y Abrevadero de Fregaceros (Incluido en la descripción de las vías pecuarias nº 1 y 5)	

La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en el plano de Ordenación y Calificación del Suelo y responden a los códigos que se han señalado en los apartados anteriores.

Artículo 5.1.3. *Régimen urbanístico*

1. Los terrenos incluidos en cualquiera de las categorías del suelo no urbanizable carecen de aprovechamiento urbanístico, entendiéndose que las limitaciones al uso, a las construcciones o instalaciones y a las transformaciones que sobre él impusiera el Plan General, estas Normas Urbanísticas o las que se establezcan por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posean los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, ni constituyan una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable deberán utilizarse de la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades generales del municipio. A los anteriores efectos las autorizaciones de usos, actividades y construcciones e instalaciones a través de los procedimientos de calificación y licencia urbanística deberán sujetarse con carácter general a lo establecido en la legislación sectorial, ambiental y urbanística aplicable, con las limitaciones específicas contenidas en las presentes Normas como planeamiento más específico.

3. Los terrenos en los que se produzcan descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas incompatibles con aquéllos y previa decisión de la Administración competente, quedarán sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la

necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

4. Si como consecuencia un suceso natural o provocado, incendio o agresión ambiental, cualquiera que fuesen sus causas, se produjese una degeneración de las condiciones medio ambientales de terrenos incluidos en cualquier categoría de suelo no urbanizable, no procederá por tal motivo la modificación de la calificación urbanística y por el contrario quedarán sujetos, desde el momento del acaecimiento del suceso, a recuperación medio ambiental debiendo ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. Las vías pecuarias contempladas en el presente Plan General podrán ser modificadas, en su trazado, mediante planeamiento urbanístico o instrumento de ordenación territorial para dar continuidad a las mismas fuera del casco urbano en los supuestos en que parte de las mismas hubieren quedado insertas dentro de aquella clase de suelo manteniéndose, en la modificación correspondiente, la integridad superficial de dichas vías. En todo caso el establecimiento de líneas férreas de carreteras, en los cruces con las Vías Pecuarias contempladas en estas Normas, deberán habilitar suficientes pasos al mismo o a distinto nivel que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad para los ganados.

CAPITULO 5.2 PARCELACIONES

Artículo 5.2.1. *Parcelaciones rústicas*

1. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones, segregaciones o divisiones de terrenos, que sean conformes con la legislación agraria y, en su caso, con la calificación urbanística otorgada al amparo de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (LSCAM) y a las restantes disposiciones aplicables.

2. El resultado de dichas parcelaciones, segregaciones o división de terrenos en esta clase de suelo, así como el de las transmisiones de propiedad de los mismos, deberá respetar la unidad mínima de cultivo que en cada caso se establezca, en virtud de las disposiciones correspondientes, aquella superficie que con carácter de parcela mínima se establece en la mencionada Ley 9/1995 o, si resultare mayor que las anteriores, la que quede establecida en estas Normas.

3. Los actos de división o segregación contemplados en este artículo estarán sujetos a licencia municipal de parcelación para cuya tramitación deberá presentarse solicitud acompañada de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de la finca existente y de las circunstancias de la misma (propiedad, superficie, linderos, uso o actividad actual, construcciones existentes, cargas y gravámenes así como acreditaciones registrales y catastrales correspondientes.

b) Documento de segregación con descripción literaria y gráfica, a escala adecuada, de las fincas que se proponen como resultantes y acreditación, en los casos de suelo de regadío, del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 3 del Decreto 65/89, de 11 de mayo, sobre Unidades Máximas de Cultivo en la Comunidad de Madrid.

4. La tramitación de la licencia municipal serán preceptivos los informes de la Consejería competente en materia de Agricultura que por Ley sean requeridos, con la vinculación que a los mismos les otorgue dicha legislación.

5. Las anteriores condiciones no serán de aplicación a los terrenos sobre los que proceda la implantación de obras e infraestructuras públicas competencia del Estado, Comunidad de Madrid o Ayuntamiento de Fuenlabrada, servicios públicos o construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o su funcionamiento de aquellas obras e

infraestructuras. Asimismo no será de aplicación la condición de unidad mínima de cultivo en las modificaciones parcelarias derivadas de explotaciones mineras legalmente autorizadas.

Artículo 5.2.2. *Prohibición de parcelaciones urbanísticas*

1. Queda expresamente prohibida la parcelación urbanística en los suelos no urbanizables siendo objeto del expediente de licencia de parcelación, entre otros aspectos, el de prevenir las parcelaciones que pudieran originar un desarrollo urbanístico y entre estos el que pudiera configurar un núcleo de población.

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

3. Se presumirá asimismo que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

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

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, con independencia de que cuenten con las infraestructuras características de las áreas urbanas.

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

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

4. La presunción de una parcelación urbanística comportará la denegación de las licencias que pudieran solicitarse.

Artículo 5.2.3. *Núcleo de población*

A los efectos de estas Normas se considerará núcleo de población en suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son característicos de las áreas con destino urbano.

1. El Ayuntamiento podrá denegar licencias y paralizar obras, cuando ya indicios de que puede llegar a formarse un núcleo de población. Por ello cada solicitud de vivienda en suelo no urbanizable, requerirá informe previo de los servicios técnicos municipales sobre si provoca o no la formación de núcleo de población.

2. Además del criterio establecido en el apartado anterior se presupondrá la formación de núcleo de población en los siguientes casos:

    a) Cuando no se respeten las condiciones de tamaño de parcela, edificabilidad y ocupación establecidas, en su caso, para suelo no urbanizable.

    b) Cuando se supere una cuantía de 2 edificaciones dentro de un círculo de 100 mts. de radio.

    c) Cuando no se respeten las separaciones mínimas entre edificios.

CAPITULO 5.3 CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 5.3.1. *Usos característicos del suelo no urbanizable*

Se consideran usos característicos del lo suelo no urbanizable, el agrícola, el forestal, ganadero y cinegético, entendiéndose por estos las siguientes actividades:

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

b) En general los vinculados a la utilización racional de los recursos y medio natural.

Artículo 5.3.2. *Usos, actividades y construcciones e instalaciones permitidos en suelo urbanizable común. Condiciones generales*

En suelo urbanizable común podrán desarrollarse las actividades y ejecutarse las obras, construcciones o instalaciones vinculadas a las actividades de naturaleza rural o aquéllas vinculadas a necesidades urbanas que sean imprescindible localizar en aquel medio, siempre y cuando fuesen compatibles con el mismo y estén integrados en los siguientes usos:

a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

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

c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

d) Las actividades indispensables, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

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

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos así como las instalaciones industriales contempladas en el artículo 5.3.21.

Artículo 5.3.3. *Condiciones complementarias vinculadas a los usos permitidos*

1. En aplicación de las presentes Normas con carácter excepcional podrá autorizarse el uso complementario de vivienda, con una superficie máxima de 90 m2 útiles, cuando la misma sea imprescindible para el funcionamiento de una dotación o equipamiento de las contempladas en los apartados a), d) y f), del artículo anterior, y queden vinculadas en todo caso a la actividad principal sin posibilidad alguna de separación de aquella finca y por tanto de segregación o división que configure como independiente la finca donde se ubica la vivienda.

   En todo caso, la mencionada autorización quedará sujeta a lo establecido en el Decreto 65/1989 sobre Unidades Mínimas de Cultivo.

2. La autorización de los usos contemplados en el artículo anterior estará sujeta, al procedimiento de calificación urbanística en suelo no urbanizable previsto en la LSCAM siendo de aplicación, en todo caso, a las siguientes limitaciones:

a) Las calificaciones correspondientes respetarán los aprovechamientos que expresamente se permiten en el Plan General de Fuenlabrada y figuras de planeamiento que, en su caso, pudieran ordenar determinados ámbitos del suelo no urbanizable.

b) Asimismo dichas calificación deberán justificar en todo caso la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable y en los supuestos contemplados en los apartados c) y f), del artículo anterior, acreditar la inexistencia o inadecuación de suelo vacante para aquéllos usos en otra clase de suelo.

c) Las calificaciones deberán exigir la resolución satisfactoria de las infraestructuras y los servicios precisos para el funcionamiento interno del uso, actividad, construcción, instalaciones o explotaciones autorizables así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

d) Las calificaciones se sujetarán a las condiciones que estas Normas establecen para las construcciones, instalaciones o usos autorizables, tales como retranqueos, alturas, edificabilidad máxima permitida, parcela mínima, superficie de ocupación, materiales y demás condiciones constructivas.

3. No estarán sujetos al procedimiento de calificación urbanística ni informe de la Administración Regional señalada anteriormente, requiriéndose exclusivamente licencia municipal, las obras de conservación, acondicionamiento o mejora de las edificaciones existentes, siempre y cuando no se alteren ni los usos ni los parámetros edificatorios, no pudiendo en consecuencia producirse ninguna ampliación de dichas edificaciones.

Artículo 5.3.4. *Usos, actividades y construcciones e instalaciones compatibles en suelo urbanizable protegido*

1. Los usos y actividades contemplados como compatibles en el artículo 5.3.2. anterior no podrán realizarse en el suelo urbanizable protegido, salvo las excepciones siguientes, según la categoría de suelo:

a) En suelo no urbanizable con protección urbanística:

- La del apartado a) siempre y cuando sean provisionales y no den derecho a indemnización ni conlleven la ejecución de cualquier tipo de vivienda.

- Las del apartado b) siempre y cuando tengan una duración máxima compatible con las previsiones de actuación en las reservas de suelo.

- Las del apartado d) serán compatibles en la medida que desarrollen las infraestructuras para las que se han constituido las reservas.

- Las relativas a dotaciones y equipamientos, las que se declaren compatibles con la reserva correspondiente. En ningún caso las instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

b) En suelo no urbanizable con protección ambiental:

- La del apartado a)

- Las del apartado d) en la medida que desarrollen las infraestructuras para las que se han constituido las reservas en el presente plan General.

- Las relativas a dotaciones y equipamientos que se declaren compatibles de conformidad con lo previsto en estas Normas. En ningún caso las instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

2. En suelo no urbanizable con protección de vías pecuarias el régimen de usos y actividades a desarrollar, será el sieguiente:

a) Se admiten como compatibles y complementarios los específicamente contemplados en la Ley 3/95, de Vías Pecuarias (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.

b) Se consideran usos compatibles el resto de los posibles.

c) Condiciones particulares de los usos y actividades compatibles:

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conservación en viales de comunicación para el tránsito mtorizado.

- Se prohíbe la implantación de 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. Este cruce deberá solicitarse previamente al Organismo competente.
- Los equipamientos (condiciones de agua, electricidad, etc.) Para urbanización de las parcelas colindantes con la vía pecuaria, deben realizarse fuera de la misma. Si no es posible es necesaria autorización preiva del Organismo competente en vía pecuarias para la ocupación de este dominio público.

- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, deberán proponer 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. Las anteriores limitaciones y excepciones, así como las contempladas en el articulo 5.3.3. anterior, tendrán la consideración de condicionantes del planeamiento municipal a la posible calificación urbanística a otorgar por la Administración Regional, a tenor de lo previsto en la vigente LSCAM.

Artículo 5.3.5. *Cierre de fincas*

1. En el suelo no urbanizable se podrá autorizar el vallado y cierre de fincas , salvo norma de protección en contrario y siempre que se justifique su necesidad. Dicho vallado o ciere deberá efectuarse con los medios más adecuados al entorno en el que sitúan según el vigente orden de preferencias:

a) mediante especies vegetales.

b) mediante materiales desmontables traslúcidos.

c) excepcionalmente, cuando los anteriores se manifiesten insuficientes para la finalidad de protección de la explotación o actividad desarrollada, mediante elementos fijos que no podrán superar la altura de 2,20 m. La altura de la base opaca de fábrica no podrá ser superior a 0,80 m, siendo el resto de cerramientos hasta la altura máxima permitida, no opaco formado por elementos vegetales o de cerrajería metálica pintada.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencia se sustanciará y resolverá íntegramente en el ámbito municipal.

CAPITULO 5.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS

SECCION 1ª USOS, ACTIVIDADES, OBRAS E INSTALACIONES AGROPECUARIAS Y MINERAS

Artículo 5.4.1. *Usos y actividades permitidas*

Son usos, actividades, construcciones o instalaciones permitidas de conformidad con lo previsto en los apartado a) y b) del artículo 5.3.2. de estas Normas:

. Las explotaciones agropecuarias, establos, residencias y criaderos de animales.

2. Las actividades vinculadas a la conservación del espacio natural y la protección del medio ambiente.

3. Invernaderos o instalaciones de protección de cultivos.

4. Viveros.

5. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

6. Las actividades de transformación y venta directa de productos de las explotaciónes agropecuarias.

7. Las industrias artesanales conectadas a las actividades agrarias o ganaderas destinadas a la transformación de los productos resultantes de aquellas explotaciones.

8. Las actividades y edificaciones soporte del turismo rural.

9. La extracción o explotación de recursos mineros.

Artículo 5.4.2. *Explotaciones agropecuarias: Superficie mínima*

Solo podrán autorizarse los usos, obras, construcciones e instalaciones contempladas en el artículo anterior cuando la finca correspondientes tenga una superficie mínima de 30.000 m2 quedando las fincas sujetas a afectación real a las construcciones o instalaciones construidos sobre aquellos.

Artículo 5.4.3. *Régimen de autorizaciones*

1. Las instalaciones, construcciones o edificaciones que resulten por aplicación de las previsiones contenidas en el artículo anterior requerirán en todo caso la obtención de la licencia municipal no estando supeditada a la obtención de la previa calificación urbanística contemplada en la LSCAM, cuando el acto pretendido no incluya vivienda.

2. No obstante la licencia municipal estará supeditada cuando así se establezca legalmente, a informe previo de la Administración Regional en los términos y con las condiciones que por aquellos sean establecidos.

En ausencia de informe, por no resultar necesario, o por silencio cuando legalmente sea preceptivo, el Ayuntamiento podrá exigir al tiempo de la concesión de la licencia la realización de las infraestructuras necesarias, la obligación de forestación de determinadas zonas y el establecimiento de garantías del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas, gravámenes que podrán alcanzar un 10 por 100 del importe de las obras, instalaciones o proyecto de forestación y ser constituidas a través de los medios legalmente autorizados.

Artículo 5.4.4. *Edificaciones e instalaciones agropecuarias*

1. Las edificaciones e instalaciones agropecuarias autorizables al amparo de lo previsto en el apartado a) del art.5.3.2 de estas Normas deberán cumplir las siguientes condiciones:

A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

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

b) Su superficie no superará los quince (15) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.

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

d) Carecerán de cimentación.

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

B) Instalación de invernaderos o protección de los cultivos:

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

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

C) Viveros:

a) En ningún caso ocuparán una superficie dedicada a actividades de venta superior al diez por ciento (10 %) de la finca.

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

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

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

D) Establos, residencias y criaderos de animales:

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

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

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros. d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

Artículo 5.4.5. *Condiciones de la edificación vinculada al cultivo y mantenimiento del medio natural*

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

Artículo 5.4.6. *Condiciones de la edificación vinculada a las explotaciones mineras*

1. Les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 5.3.21 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que, por su carácter de insalubridad o peligrosidad, le correspondiesen las de la categoría b).

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

Artículo 5.4.7. *Superficie mínima*

Las actividades, usos, construcciones e instalaciones vinculados a explotaciones mineras no requerirán superficie mínima salvo las que resulten de las disposiciones derivadas de la legislación medioambiental o minera o de las autorizaciones que resulten de las Administraciones competentes a tenor de aquellas legislaciones.

Artículo 5.4.8. *Régimen de autorizaciones*

La realización de las construcciones, edificaciones o instalaciones necesarias para la explotación de actividades mineras legalmente autorizados requerirán a todo caso la obtención de licencia municipal.

Artículo 5.4.9. *Calificación urbanística e Informes de la Administración Regional*

1. Las actividades, construcciones e instalaciones previstas en el apartado b) del artículo 5.3.2. requerirán la calificación urbanística de la Comunidad Autonómica con el alcance y efectos contemplados en la LSCAM.
2. En todo caso a los efectos de la tramitación de las correspondientes calificaciones y licencias oportunas:

a) Se tendrán en cuenta las prohibiciones que afectan al uso y explotaciones mineras a las diferentes categorías de suelo no urbanizable según los preceptos de las presentes Normas.

b) En los supuestos de ser usos permitidos deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer y la concesión de explotación y autorización de aprovechamiento minero.

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

c) Evaluación de impacto ambiental.

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

e) El Ayuntamiento podrá exigir las garantías oportunas para asegurar las condiciones que estableciera para la evolución paisajística de la zona para el supuesto de que aquellos no vinieran establecidos, en su caso, por la Administración Regional.

SECCION 2ª USOS, ACTIVIDADES, OBRAS E INSTALACIONES DE DEPÓSITO DE MATERIALES, ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

Artículo 5.4.10. *Usos, actividades vinculadas a los vertidos sólidos. Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos*

1. A los efectos de las condiciones de autorización o, en su caso, prohibición del vertido de residuos se clasifican en:

a) *Especiales*

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

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

iii) *Escorias y cenizas.*

iv) *Residuos clínicos e infecciosos.*

v) *Muebles y enseres viejos.*

vi) *Vehículos abandonados*.

vii)*Animales muertos.*

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

c) *Residuos tóxicos y peligrosos* Aquellos así clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos y en general, los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.

Los residuos tóxicos o peligrosos así como los denominados clínicos o infecciosos se regulará por lo dispuesto en la vigente Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos, y en el Decreto 61/94, de 9 de junio, sobre gestión de residuos biosanitarios y citotóxicos en la Comunidad de Madrid.

2. La parcela mínima para los usos y actividades contemplados en la presente sección será de 5 Ha.

3. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases bi) y bii) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable común y de las áreas de suelo urbanizable, siempre que no contradigan los objetivos del Plan General para estas áreas, y el planeamiento de desarrollo lo prevea.

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

5. La nueva implantación de vertederos de residuos sólidos no previstos en el presente Plan General se someterá a los procedimientos establecidos por la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en su caso a los estudios de Incidencia Ambiental regulados en las presentes Normas Urbanísticas y demás condiciones técnicas que pudieran ser reguladas por Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.

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

a) Estudio Hidrológico del terreno.

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

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

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

   ii) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

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

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

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

8. Una vez agotado el vertedero debe sellarse procediéndose a restaurar paisajísticamente la zona.

SECCION 3ª USOS, ACTIVIDADES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 5.4.11. *Usos, actividades, edificaciones e instalaciones*

Están sujetas al régimen jurídico regulado en la presente Sección, entre otras, las siguientes actividades, obras, edificaciones o instalaciones:

a) Infraestructuras o servicios públicos estatales, regionales o municipales referidos al abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, red de energía eléctrica, red de gas, red de telefonía y telecomunicaciones, red viaria, ferroviaria e instalaciones necesarias para aquellas actividades.

b) Depósito y tratamiento de residuos sólidos.

c) Cementerios públicos.

A los efectos de las anteriores actuaciones las infraestructuras deberán ser de titularidad estatal, regional o local con independencia de que su ejecución o gestión se realice directa o

indirectamente por aquellas administraciones, mediante los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Artículo 5.4.12. *Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras*

1. Estas actividades, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados.

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

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

4. En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.

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

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

SECCION 4ª USOS, ACTIVIDADES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES INTEGRADAS EN AREAS DE SERVICIOS DE CARRETERAS

Artículo 5.4.13. *Actuaciones comprendidas*

Se entenderán comprendidas dentro de éstos usos:

a) Las áreas de servicios de las carreteras del Estado definidas por el artículo 56 del Reglamento de Carreteras del Estado, aprobado por el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre.

b) Las áreas de servicios de las carreteras autonómicas definidas en el artículo 57 del Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.
c) Las instalaciones complementarias al servicios de las carreteras del Estado reguladas en el Capítulo VIII del Título I del Reglamento de Carreteras del Estado.

d) Las instalaciones complementarias al servicios de las carreteras autonómicas reguladas en el Capítulo VIII del Título II del Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Artículo 5.4.14. *Condiciones de la edificación vinculada al servicio del tráfico automovilista*
1. No estarán sujetas a condición de parcela mínima salvo la que refleje, en su caso, la legislación de carreteras, estatal o regional.

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

3. Requerirán en todo caso autorización municipal y no podrán localizarse en ningún caso en terrenos en los que el planeamiento no habilite expresamente estos usos.

Artículo 5.4.15. *Cesión de aprovechamiento*

Las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas al servicios de las carreteras deberán efectuar las cesiones correspondientes al Ayuntamiento de Fuenlabrada que consistirán en cualquiera de las fórmulas siguientes a elección del Ayuntamiento:

a) El pago de un canon equivalente al diez por 100 del presupuesto total de la inversión a realizar en la implantación de la actividad.

b) Alternativamente el 25 por 100 de la finca vinculada a la obra, con los aprovechamientos urbanísticos señalados en la autorización o con las infraestructuras y servicios o plantaciones que se contemplen en dicha autorización.

SECCION 5ª OBRAS, EDIFICACIONES E INSTALACIONES DOTACIONALES, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

Artículo 5.4.16. *Condiciones de la edificación vinculada a las dotaciones y equipamientos*

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que treinta y cino mil (35.000) metros cuadrados.

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

3. La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

6. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial Municipal y supramunicipal.

Artículo 5.4.17. *Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial*

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

a) Las que por su sistema de producción, estén exclusivamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y treinta mil (30.000) metros cuadrados.

3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

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

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

6. La altura máxima de la edificación será de seis (6) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de una (1) planta. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

7. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, la superficie y demás con características que establezca el Ayuntamiento en la licencia correspondiente.

8. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

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

Artículo 5.4.18. *Obligaciones urbanísticas mínimas*

Las autorizaciones a que se refiere la presente sección estarán condicionadas en todo caso a las siguientes obligaciones urbanísticas a realizar con carácter previo o simultáneo a las construcciones correspondientes:

a) El cumplimiento de la obligación de forestar al menos el 50 por 100 de la superficie de la finca vinculada a la actuación. La cuantía de la obligación de forestación por encima del porcentaje antes señalado tendrá carácter vinculante cuando el Ayuntamiento lo manifieste en el trámite a que hace referencia el apartado A), b) del artículo 65 de la LSCAM.
b) La realización de las obras, infraestructuras y servicios necesarios para el funcionamiento de la actividad y la conexión, en su caso, a los servicios generales de la ciudad.
c) Efectuar las cesiones gratuitas de terrenos y aprovechamientos que se establezcan en la licencia urbanística.
d) Proceder a las demoliciones de las edificaciones construidas y restaurar la finca una vez transcurrido el plazo de otorgamiento de la autorización.

Artículo 5.4.19. *Garantías y cesiones de aprovechamiento*

1. El afianzamiento del cumplimiento de las Condiciones de la calificación y licencia se efectuarán por un importe del 10 por 100 del coste de la totalidad de las obras o trabajos autorizados.

2. La cesión gratuita de aprovechamientos urbanísticos se efectuará a elección del Ayuntamiento de Fuenlabrada en el trámite de concesión de licencia de conformidad con las siguientes alternativas:

a) Mediante el pago de un canon correspondiente como mínimo al cinco por ciento y como máximo del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar por todos los conceptos incluidos el valor del suelo.
b) Cesión gratuita de terrenos en una cuantía mínima del 25 por 100 de la finca vinculada a la actuación.
c) Mediante fórmula mixta de las anteriores respetándose en todo caso la cesión mínima contenida en al apartado b).

Artículo 5.4.20. *Condiciones estéticas*

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

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

TITULO 6 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 6.1.1. *Definición y delimitación*

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellos ámbitos del término municipal que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

2. En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, y al amparo de las determinaciones que al efecto habilita la LSCAM, el suelo urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable programado (clave PP.I).
b) Suelo urbanizable no programado (clave PAU).
c) Suelo urbanizable incorporado (clave UZI).

3. El suelo urbanizable programado comprende los terrenos delimitados en las series de planos tanto de Calificación y Ordenación como de Gestión y Programación, donde se señalan con las claves indicadas en el apartado anterior, y el dígito correspondiente para diferenciar entre sectores dentro de cada uno de los cuatrienios de programación.

4. Comprenden el suelo urbanizable no programado, aquellos terrenos señalados en las antedichas series de planos con la clave PAU y el dígito correspondiente para sectores a delimintar mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU) dentro de esta categoría de suelo.

5. El suelo urbanizablae incorporado y sus diferentes sectores corresponde a los terrenos que en los antedichos planos aparecen identificados con el código UZI seguido de un dígito correspondiente a cada sector.

CAPITULO 6.1. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 6.1.2. *Definición*

1. Integran el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adaptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos más inmediatos fijados en el Plan. Los ámbitos de suelo urbanizable no programado que el Plan General establece son los siguientes:

PAU	1	Industrial carretera de Móstoles (Calfersa)
PAU	2	Dotacional "G.S.M"
PAU	3	Industrial Este "G.S.M-1"
PAU	4	Industrial Este "G.S.M-2"
PAU	5	Remate Sur "Cantueña"
PAU	6	Extensión Cobo Calleja - FFCC
PAU	7	Industrial Variante Norte/Polvoranca 1
PAU	8	Industrial Variante Norte/Polvoranca 2
PAU	9	Centro de Actividades Empresariales.

2. La clasificación del suelo urbanizable no programado se refleja en los referidos planos, con la indicación del Programa de Actuación Urbanística.

3. En cada una de la áreas indicadas se cumplirán las determinaciones específicas que se expresan en las fichas que incluyen estas Normas (documento Normas II-Fichas) para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

Artículo 6.1.3. *Previsiones sobre el desarrollo del suelo urbanizable no programado*

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Fuenlabrada podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos, y ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la LSCAM, podrá instrumentarse de la siguiente forma:

a) Formulación directamente por el propio Ayuntamiento y ejecución por la propia Administración.

b) Formulación indirecta como consecuencia del resultado de concurso público, convocado al efecto, donde se contendrán las determinaciones y documentos expresados en estas Normas, y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución, a cuyos efectos el adjudicatario tendrá la condición de beneficiario de la expropiación.

2. Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo y en lo que no se contengan en las mismas se estará a lo previsto en la legislación urbanística.

3. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por LSCAM y las presente Normas y supletoriamente por la legislación urbanística estatal y sus Reglamentos.

Artículo 6.1.4. *Derechos y obligaciones de los propietarios*

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se les aplicará íntegramente las disposiciones establecidas en este Ley para el suelo no urbanizable sujeto a protección urbanística estando sujetos, en todo caso, a las siguientes limitaciones:

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

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

c) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias que puedan autorizarse conforme al apartado anterior, estarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en la legislación urbanística, durante los ocho años iniciales de vigencia del Plan.

d) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, a lo dispuesto en el Título V de las presentes Normas.

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

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

1. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a uno o varias de las áreas señaladas en los referidos planos de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguna de las áreas previstas, salvo determinación específica expresada en la correspondiente ficha.

2. No obstante lo anterior, los Programas de Actuación Urbanística podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no programado siempre que la integración de las mismas sea completa. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más de aquellas dentro de

un Programa de Actuación Urbanística, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el Programa correspondiente, queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de las mencionadas áreas.

Artículo 6.1.6. *Condiciones urbanísticas de las áreas no programadas*

1. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada ficha, el Plan General determina en cada caso:

a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.
b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones, zonas donde se concentran los aprovechamientos lucrativos, las conexiones del área con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

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

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

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

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

6. Los Programas que desarrollen áreas en las que el carácter de la actuación sea público y su objetivo no coincida con el recogido en el número 2 de este artículo, podrán también apartarse aisladamente de las condiciones generales de uso y edificación, a fin de ajustarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular de las determinaciones que constituyen su finalidad.

CAPITULO 6.2. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECCION 1ª DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.2.1. *Definición*

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

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

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

a) Planes Parciales primer cuatrienio

PP.I	1	Triángulo Sur
PP.I	2	Triángulo Norte
PP.I	3	Extensión Cantueña
PP.I	4	Ciudad Jardín Oeste - 1
PP.I	5	Centro de Transportes
PP.I	7	Este Universidad

b) Planes Parciales segundo cuatrienio

PP.II	1	Albarreja
PP.II	2	Ciudad Jardín Oeste - 2

4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en los planos de Gestión y Programación del Suelo, en los que se indica la identificación del Plan Parcial correspondiente (clave PP) y el cuatrienio en que está programado mediante el código I o II según sea primer o segundo cuatrienio.

Artículo 6.2.2. *Revisión del programa*

El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de Fuenlabrada cada cuatro años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos, adoptar los acuerdos en relación con esta categoría de suelos, que se recogen en estas Normas.

Artículo 6.2.3. *Desarrollo del suelo urbanizable programado*

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Gestión y Programación del Suelo.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al cuando a juicio de la Administración Municipal concurran circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contigüos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del mismo cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos (documento Normas II-Fichas).

5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en las presentes Normas del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

Artículo 6.2.4. *Régimen urbanístico de la propiedad*

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el TRLS, LSCAM y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable programado, y que se concreta en cada cuatrienio para cada sector con arreglo a las especificaciones que se incluyen en el presente Capítulo, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.

3. Los propietarios de suelo urbanizables programado tendrán derecho al noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado, homogeneizado en cada caso conforme al presente Plan según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 6.2.5. *Aprovechamiento tipo*

1. El Plan General señala el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo, sin perjuicio de su posible coincidencia.

2. Tales aprovechamientos resultarán convertibles, a través del procedimiento establecido en el presente Plan General, a los efectos que en cada sector correspondan a los diferentes propietarios de suelo.

3. El presente Plan General establece para los sectores de suelo urbanizable programado en el primer cuatrienio, incluido el suelo de los sistemas generales adscritos al mismo, un aprovechamiento tipo 0,537 m2/m2. equivalentes a metros cuadrados edificables de **uso industrial** por cada m2. de suelo, al ser aquél el uso característico en el conjunto de los sectores incluidos en el primer cuatrienio.

4. Igualmente, y para los sectores de suelo urbanizable programado en el segundo cuatrienio, el Plan General establece un aprovechamiento tipo de 0,286 m2/m2. equivalentes a metros cuadrados edificables en **Vivienda libre** por cada m2. de suelo, al ser aquél el uso característico del conjunto de los sectores incluidos en el segundo cuatrienio.

5. A los efectos de conversión de las unidades del aprovechamiento tipo expresado en metros cuadrados del uso característico a metros cuadrados edificables de cualquier otro uso distinto al característico se aplicará la siguiente tabla de coeficientes de conversión:

	Primer Cuatrienio	Segundo Cuatrienio
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	1,250	0,666
Vivienda de Precio Tasado (VPT)	1,687	0,9
Vivienda Libre	1,875	**1**
Industria	**1**	0,533
Terciario	1,875	1

Comercial	1,875	1
Dotacional privado	1,687	0,9

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

1. En cada sector de suelo urbanizable programado se desarrollarán, sin perjuicio de las transformaciones autorizadas por el propio Plan, las edificabilidades que para cada uso y sector se establecen en las fichas que se acompañan a las presentes Normas.

2. El cálculo del aprovechamiento tipo se lleva a cabo de conformidad con los criterios y operaciones siguientes contenidas en el correspondiente capítulo de la Memoria Justificativa, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la LMUCAM.

Artículo 6.2.7. *Obligaciones y cargas de los propietarios*

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

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

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

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

    iii) Así mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 111 de la LSCAM, deberá efectuar las cesiones de terrenos o compensaciones económicas que resulten de la conversión de suelo sujeto a alguno de los regímenes de protección de viviendas, a suelo de promoción de viviendas en régimen libre, como consecuencia de las insuficiencias previstas en el artículo 6.2.8 y siguiente sobre programación de recursos por parte de la Administración Estatal o Regional o agotamiento de los mismos en las anualidades de ejecución del planeamiento correspondiente.

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

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

c) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual cuando sea necesario su desarrollo en ejecución del planeamiento; realojo que deberá efectuarse en las condiciones establecidas en la disposición adicional cuarta del TRLS y art. 71 d) de la LSCAM.

d) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan Parcial, por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o como resultado de expresas disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

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

f) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

Artículo 6.2.8. *Número máximo de viviendas y régimen de las mismas*

1. El conjunto de los sectores del suelo urbanizable residencial deberá cumplir las prescripciones contenidas en el artículo 110 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid.

2. La distribución concreta de aquella determinación legal viene establecida en las fichas correspondientes a cada de suelo urbanizable, recogidas en el documento "Normas II.- Fichas".

3. Cuando para la ejecución del Plan Parcial que establezca o deba establecer aprovechamientos vinculados a la promoción de Viviendas de Protección Oficial, se revelase de imposible cumplimiento el destino de las edificaciones por circunstancias sobrevenidas ajenas a la voluntad de los propietarios, como puedan ser la modificación de la legislación vigente sobre ese tipo de vivienda, la insuficiencia de cobertura de las actuaciones por parte del Programa estatal o regional de viviendas protegidas o, en fase de ejecución, la falta de calificación provisional de un proyecto para Viviendas de Protección Oficial, sin que en este caso sea atribuible a deficiencias técnicas del proyecto presentado a calificación u otras semejantes, se observarán las siguientes reglas:

a) Si la imposibilidad de edificar Viviendas de Protección Oficial afectase en general a los propietarios de un sector o a una elevada proporción de los mismos procederá modificar el Plan Parcial para transformar las edificabilidades conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes. Si esta modificación, en los términos expresados en dichas normas, fuere imposible se entenderá que el Plan Parcial admite la edificación de viviendas en régimen libre sin que en ningún caso se pueda incrementar el número de viviendas máximo establecido en el Plan. El exceso de aprovechamiento que resultara de esta transformación, a elección del Ayuntamiento, tendrá el siguiente tratamiento:

    a.1) Se cederá al Ayuntamiento de Fuenlabrada de conformidad con lo previsto en el artículo 111 de la LSCAM,

    a.2) Se compensará con los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales, preferentemente a los adscritos a la propia clase de suelo y al mismo cuatrienio.

b) Si la imposibilidad sobrevenida afectase singularmente a uno o varios propietarios en el sector se transformará, en cuanto a ellos, el destino de los edificios en vivienda en régimen libre, sin que, en ningún caso, se pueda incrementar el número máximo de viviendas establecido por el Plan Parcial correspondiente. En este caso, cuando no fuere posible compensar el exceso de aprovechamiento derivado del cambio de destino a vivienda de régimen libre con otros propietarios del sector, por haberse aprobado ya el proyecto de reparcelación o compensación, el afectado podrá compensarlo, a elección del Ayuntamiento, mediante convenio urbanístico:

    b.1) directamente con propietarios de sistemas generales adscritos al mismo cuatrienio, aunque la superficie de éstos no hubiese sido considerada en el cálculo del aprovechamiento medio del , de tal manera que dicho aprovechamiento resulte inalterado, salvo acuerdo entre las partes, se aplicará el procedimiento de la reparcelación económica regulada en el artículo 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

    b.2) mediante sustitución económica a entregar al Ayuntamiento de Fuenlabrada calculándose los excesos mediante su valor urbanístico aplicándose los coeficientes de homogeneización de usos contemplados para el suelo urbanizable programado.

b.3) mediante cesión al Ayuntamiento de Fuenlabrada de terrenos con aprovechamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 111 de la LSCAM.

Artículo 6.2.9. *Asignación de edificabilidades a los diferentes usos*

1. Los Planes Parciales que desarrollen el Plan General en los sectores de suelo urbanizable programado podrán establecen las edificabilidades asignadas a los diferentes usos dentro de los márgenes que para cada sector se señalan en la correspondiente ficha, alterando las utilizadas en el cálculo del aprovechamiento tipo, con sujección a las siguientes reglas:

a) Respetarán las edificabilidades máximas y mínimas que en relación con cada uso se establecen en los citados cuadros.

b) Dichas asignaciones tendrán incidencia directa sobre el aprovechamiento del sector por aplicación del aprovechamiento tipo.

2. Las transformaciones reguladas en el número anterior no implican modificación del Plan General, siempre que respeten la edificabilidad total que para todos los usos asigna como máximo el Plan en cada sector.

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

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

2. A este fin se respetarán, en todo caso, los coeficientes de homogeneización de valor utilizados en el Plan General para el cálculo del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado, que a esos efectos será válido también, en su caso, para el suelo urbanizable no programado.

3. Si como resultado de las transformaciones previstas en los artículos 6.2.8 y 6.2.9 el nuevo aprovechamiento fuere mayor al establecido en el Plan General, los excesos no previstos en éste se destinarán a compensar a propietarios de sistemas generales o a la Administración municipal, en los términos previstos en los artículos anteriores. Si el nuevo aprovechamiento fuere menor al asignado en el Plan, el sector reducirá la superficie de sistemas generales adscritos para el mismo en el presente Plan, en la proporción que le corresponde a la referida disminución de aprovechamiento.

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

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

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

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

Artículo 6.2.12. *Requisitos para poder edificar*

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

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

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

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

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

a) Explanación.
b) Saneamiento.
c) Encintado de bordillos y base del firme.
d) Capa intermedia asfáltica del firme.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
g) Red de alumbrado público.
h) Red de gas.
i) Galería de servicios.
j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

a) Red de canalizaciones telefónicas.
b) Base de rodadura de aceras públicas.
c) Capa de rodadura del pavimento.
d) Red de riego e hidrantes.
e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 6.2.13. *Ejecución del planeamiento*

1. Los Planes parciales que se formulen en cada uno de los es del suelo urbanizable programado contendrán su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro años de cada programa, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo o en el de dos años adicionales al del cuatrienio, en el supuesto de que el Plan Parcial no señalase un plazo menor.

3. Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse, cuando no se prevea la iniciativa pública, en el plazo de dos año, sin perjuicio de la potestad Municipal de redactarlos de oficio.

SECCION 2ª CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 6.2.14. *Contenido de los Planes Parciales*

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 6.2.15. *Memoria del Plan Parcial*

1. Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características naturales del territorio geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando la zona, el tipo de los edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector , pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaron.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector o sectores del Plan Parcial.
b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
f) Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
i) Edificabilidad bruta.
j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
1) Superficie destinada a espacios libres privados.
m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Artículo 6.2.16. *Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial*

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos:

a) El que corresponda a la presentación del proyecto de urbanización, a partir de la constitución de la entidad urbanística colaboradora de la ejecución, si procediera, o de la aprobación del Plan Parcial en caso contrario.

b) El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) El que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.

d) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

Artículo 6.2.17. *Estudio económico y financiero del Plan Parcial*

El estudio económico y financiero expondrá.

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas energético; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 6.2.18. *Conformidad de las compañías suministradoras*

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Artículo 6.2.19. *Planos de información del Plan Parcial*

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del planitopográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

e) Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).

f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

g) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.

h) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisará los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Ártículo 6.2.20. *Planos de la ordenación del Plan Parcial*

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo.

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificabas, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrico de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el. alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificabas, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de unidades de ejecución y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, señalará el orden de prioridad para su ejecución.

g) Planos del impacto de la actuación, en los cuales se identificarán los límites visuales del sector desde los puntos de contemplación más frecuentes las vistas, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos locales, arbolado y edificios existentes. Se analizará el impacto visual, desde los puntos más importantes de contemplación, mediante perspectivas o fotomontajes de las situaciones actual y prevista, de los edificios proyectados y el contraste de su escala con el tejido urbano adyacente; y se analizarán los perjuicios en el soleamiento e iluminación natural que pudieran ocasionarse en los edificios o espacios libres inmediatos. Para ello se efectuará un estudio de sombras proyectadas en el orto de los días característicos del año.

Artículo 6.2.21. *Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial*

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladores de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en las secciones 4ª y 5ª de este Capítulo.

SECCION 3ª DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 6.2.22. *Estudios de Detalle*

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido y las condiciones determinadas en el Título II y con el contenido detallado que se señala a continuación:

A) Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada, la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones adoptadas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad

B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva: la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

C) Planos de la ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencias a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal, (1:500) y vertical (1:50). Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificabas, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500), por tramos completos de las calles.

Artículo 6.2.23. *Proyectos de urbanización*

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
c) Planos de proyecto y de detalle.
d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
e) Mediciones.
f) Cuadro de precios descompuestos.
g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos señala el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en el Término Municipal de Fuenlabrada o cualquier otro que le fuera de aplicación. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.

c) Red de riego e hidrantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Red de distribución de gas.
h) Canalizaciones de telecomunicación.
i) Galerías de servicio.
j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
k) Alumbrado público.
l) Aparcamientos subterráneos.
m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

SECCION 4ª CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Artículo 6.2.24. *Criterios de ordenación*

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

c) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

d) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

e) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

h) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando sus relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza de dominio que corresponda.

j) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 6.2.25. *Reservas de suelo para dotaciones*

La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará como mínimo de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento o disposiciones que la sustituyan a tenor de lo previsto en la Disposición Final Primera de la LSCAM.

Artículo 6.2.26. *Parques y jardines públicos*

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares arroyos, vaguadas, etc. se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 6.2.27. *Condiciones de diseño de la red viaria*

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 6.2.28. *Condiciones de los estacionamientos*

El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos tanto en superficie como en el subsuelo de las edificaciones.

SECCION 5ª CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

Artículo 6.2.29. *Condiciones de la edificación*

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Octavo (8).

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

4. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básicos, que cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana.

a) Alineación a vial.
b) Edificación aislada.
c) Volumetría específica.

5. El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle, como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, aunque no necesariamente construida con edificación entre medianerías.

6. El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente como referente obligado. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente, la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

7. El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aun cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

Artículo 6.2.30. *Condiciones de uso*

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones relativas a los usos respetarán en todo caso las disposiciones establecidas en el título 9 de las presentes Normas.

SECCION 6ª CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 6.2.31. *Definición*

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

Artículo 6.2.32. *Condiciones de urbanización*

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización de Fuenlabrada y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

SECCION 7ª CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Artículo 6.2.33. *Determinaciones particulares*

1. Para cada uno de los sectores del suelo urbanizable no programado y del suelo urbanizable programado, en el documento "Normas II - Fichas" se contiene la ficha correspondiente.

2. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativa, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos en una cuantía no mayor que el cinco por ciento (5 %) de la comprendida en la delimitación. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales, a parques y jardines o circulación.

b) Trazados y alineaciones: los trazados señalados como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación contenida en el Plan General tiene carácter orientativo salvo expresa indicación en contrario.

   Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar en la forma cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso. se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d) Condiciones de edificación: serán de aplicación las normas generales contenidas en el Título 8 de estas Normas.

3. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

CAPITULO 6.3 SUELO URBANIZABLE INCORPORADO

Artículo 6.3.1. *Definición*

Integran el Suelo Urbanizable Incorporado aquellos ámbitos que en el Plan General revisado se consideraron aptos para ser urbanizables y que en desarrollo del mismo han sido programados, ordenados mediante la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondientes y en proceso de ejecución al tener aprobados o en tramitación, los instrumentos de gestión sistemática a que hace referencia el Capítulo 3 del Título II de estas Normas. El presente Plan General los incluye en esta categoría de suelo por asumir globalmente las condiciones de ordenación y de gestión aprobadas anteriormente si bien con las modificaciones puntuales que, en su caso, se introducen entre sus determinaciones.

Artículo 6.3.2. *Sectores de Suelo Urbanizable Incorporado*

Se incorporan como suelo urbanizable dentro de ésta categoría a los siguientes es:

- UZ1-1..... Loranca.
- UZ1-2 ..... Cantueña.
- UZ1-3 ..... Tempranar.
- UZ1-4 ..... El Arroyo.
- UZ1-5 ..... La Fuente.
- UZ1-6 ..... La Olivilla.

Artículo 6.3.3. *Régimen Urbanístico*

El suelo urbanizable incorporado al presente Plan General estará sujeto al régimen urbanístico establecido por el planeamiento de desarrollo y, en su caso, Programas de Actuación Urbanística aprobados y vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, con las modificaciones puntuales que, en su caso, se reflejan en las Fichas correspondientes a cada uno de los sectores referidos en el artículo anterior.

Las Fichas se recogen en el documento "Normas II - Fichas" en las que se recogen entre otros aspectos las modificaciones puntuales introducidas por el presente Plan General bajo el epígrafe "2. Determinaciones Complementarias", sin perjuicio de las pudieran reflejarse en la documentación gráfica del Plan por ser determinaciones que corresponden documentar en los planos correspondientes.

Artículo 6.3.4. *Gestión de los sectores incorporados*

La gestión de los sectores incorporados se llevarán a cabo de conformidad con los derechos y obligaciones derivados del planeamiento incorporado, las modificaciones al mismo introducidas por el presente Plan General, instrumentadas todas ellas a través de los mecanismos de gestión aprobados con anterioridad y los que, estando pendientes, proceda instrumentar de conformidad con la legislación vigente. A los anteriores efectos:

a) Los sectores de suelo urbanizable incorporado formarán áreas de reparto independientes y por tanto diferenciadas de las correspondientes al suelo urbanizable programado tanto del primer como del segundo cuatrienio.

b) Dichas áreas de reparto tendrán como aprovechamiento tipo el que resulte de las condiciones de ordenación y régimen urbanístico referidos anteriormente.

TITULO 7 REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES

SECCION 1ª DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 7.1.1. *Definición y división del suelo urbano*

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir con sujeción a las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. En desarrollo de las determinaciones del Plan y como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable o de las que puedan establecer los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, pasarán a formar esta clase de suelo, aquellos terrenos que adquieran condiciones previstas en el apartado 1 anterior, siempre que los mismos estén al corriente de todas las obligaciones urbanísticas.

3. El suelo urbano delimitado por el Plan General, en razón al diferente grado de consolidación física y jurídica y las diferentes determinaciones de planeamiento a las que se sujetan, se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado

Está constituido por aquellos ámbitos en los que están realizadas, en su casi totalidad, las operaciones básicas del proceso de ejecución del planeamiento, urbanización y reconfiguración parcelaria, estando así mismo consolidados en su mayor parte, por edificaciones acordes con las previsiones del Plan General, contando asimismo de ordenación detallada directamente desde el propio Plan General (Normas Zonal. Título 10).

b) Suelo urbano en proceso de consolidación

Está formado por las áreas donde el proceso de asentamiento de las edificaciones, o la transformación de las existentes por su inadecuación a las previsiones del Plan General, requieren su sujeción a un planeamiento o a una regulación normativa específicos a la vez que el sometimiento a un proceso de gestión urbanística de mayor complejidad. Comprende las siguientes áreas:
- Area de Planeamiento Incorporado.
- Area de Planeamiento Diferenciado.
- Area de Planeamiento Remitido.

Artículo 7.1.2. *Delimitación del suelo urbano*

La delimitación del suelo urbano se refleja en los planos de Gestión y Programación del Suelo, diferenciándose las categorías de suelo de conformidad con la siguiente forma:

a) El suelo urbano consolidado aparece delimitado en todos los ámbitos que están acompañados de la clave SUC.

b) Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen delimitadas bajo la clave API y están constituidas por los siguientes ámbitos:

API-1, CAESI- 1 (CC). Parcelas 4.11
API-2.1, CAESI- 2.1. manzanas 1 y 2
API-2.2, CAESI- 2.2 (Resto)
API-3, c/ de los Arados/C/ del Higueral
API-4, c/ Castilla la Nueva
API-5, c/ Leganes/Avd. de la Hispanidad
API-6, El Alamo
API-7, CODEIN
API-8, c/ Extremadura
API-9, c/ Grecia
API-10, Sonsoles
API-11, MARCE, S.A.
API-12, c/ Leganes/c/ La Paz
API-13, "Sevilla"

c) Las Áreas de Planeamiento Diferenciado aparecen delimitadas bajo el código APD y están constituidas por los siguientes ámbitos:

APD-1, c/ Logroño/c/ Palencia
APD-2, c/ Lima (Junto al Colegio Rosalía de Castro)
APD-3, c/ Murcia
APD-4, c/ Móstoles/Avd. de las Regiones
APD-5, c/ Luis Sauquillo-c/ de la Comunidad de Madrid
APD-6, c/ Humanes-c/ Santa Ana
APD-7, Avda. de las Comarcas
APD-8, Casco Rural
APD-9, Ensanche 1
APD-10,Ensanche 2
APD-11,C/ Móstoles - Avda. de España - C/ del Paular
APD-12,Bordes Variante Norte

APD-13 Sur Cobo Calleja
APD-14 Industrial Valdonaire
APD-15 Antiguo Polígono I-36

d) Las Area de Planeamiento Remitido aparecen delimitadas bajo el código APR y comprende los siguientes ámbitos

APR-1, Remodelación Polígono Casilla Norte
APR-3, Antigua Plaza de Toros
APR-4, Remodelación Industrial de la Serna (Renault)
APR-5, Remodelación de manzana en c/ Aldehuela/c/ Granados
APR-6, Fronton Sur
APR-7, Remodelación Nudo M-506
APR-8, Enclave Terciario Cobo I
APR-9, Enclave Terciario Cobo II
APR-10, Manzana Naranjos Sur
APR-11, Industrial Norte Casvega
APR-12, Piqueta
APR-13, CALFERSA-1
APR-14, CALFERSA-2

Artículo 7.1.3. *Contenido*

1. En el suelo urbano consolidado, el Plan General define los usos pormenorizados para cada una de sus zonas, así como la reglamentación detallada de las condiciones constructivas, ocupación, edificabilidad y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística.

   El conjunto del suelo urbano consolidado tiene precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres figurando todo ello en el plano de Calificación y Ordenación y en el de Gestión del Suelo.

2. En las Áreas de Planeamiento Incorporado el Plan General, en las correspondientes fichas (Normas Urbanísticas-Volumen II), refleja las determinaciones del planeamiento anterior que este considera compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado.

   Lo anterior es de aplicación sin perjuicio de las modificaciones puntuales que sobre la ordenación incorporada establece el Plan General.

   El régimen urbanístico al que se someten dichas áreas se especifica en el Capítulo 7.4 de este Título, conteniéndose las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada en la documentación normativa y gráfica que el presente Plan especifica para cada una de ellas en el documento "Normativa II.- Fichas" que complementa en los aspectos de texto y gráficos a las determinaciones contenidas tanto en las presentes Normas, como en los planos de Ordenación, Calificación y Detalle de Suelo Urbano.

3. Las áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales Temáticos o Estudios de Detalle que se recogen en el plano con el código APR, estarán supeditadas a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

   El régimen urbanístico de esas áreas, que se especifíca en el capítulo 7.3 de este Título es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

   Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

SECCION 2ª AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Artículo 7.1.4. *Areas de Reparto. Delimitación y Régimen urbanístico de aplicación*

El presente Plan General delimita las áreas de reparto en el suelo urbano de conformidad con las determinaciones reflejadas en los apartados siguientes:

1. Criterios Generales

Las áreas de reparto quedan delimitadas en función de las siguientes criterios:

a) La totalidad del suelo urbano queda incluido en diferentes áreas de reparto a los efectos de facilitar, entre los propietarios de suelo, la distribución de los beneficios y cargas derivados de las determinaciones del Plan General y figuras de planeamiento que lo desarrollen.

b) Según las diferentes circunstancias que afectan a cada área de reparto y las características de los sistemas generales adscritos al suelo urbano, determinados sistemas generales se incluyen dentro de aquellas áreas de reparto, mientras que otros quedan excluidos.

2. División en el suelo urbano consolidado por razón del uso predominante

A los efectos de facilitar las funciones de equidistribución, el Plan General efectúa una diferenciación de Áreas de Reparto en el suelo urbano consolidado, procurando la mayor homogeneización de usos en su interior, de manera que en su delimitación se establezcan ámbitos territoriales continuos o discontinuos con suficiente entidad que estén diferenciados básicamente por el uso predominante de cada una de aquéllas áreas. Como consecuencia de lo anterior las Áreas de reparto se delimitan en el Plan General en función de ámbitos con usos homogéneos:

a) Áreas de Reparto de Aprovechamientos Residenciales Homogéneos.

Referidas a ámbitos discontínuos donde el uso residencial, diferenciado según sus tipologías, adquiere un predominio muy notorio sobre el resto de los usos.

b) Áreas de Reparto de Aprovechamientos Industriales Homogéneos.

Referidas a ámbitos continuos donde el uso industrial predomina notoriamente sobre los demás.

c) Áreas de Reparto de Aprovechamientos Dotacionales Homogéneos.

Referidas a ámbitos discontinuos donde están localizados actualmente, o previsto localizar, los usos dotacionales privados, lucrativos.

3. División por razones espaciales

La actual división en distritos se considera relevante a los efectos del señalamiento del ámbito de influencia de las diferentes dotaciones y servicios, por lo que se ha establece como criterio adicional para la conformación y diferenciación de las Áreas de reparto.

4. División por razones tipológicas y de ordenación

Asimismo, la diferenciación tipológica y de ordenación se considera relevante a los efectos de mayor homogeneidad en los ámbitos de reparto.

La delimitación de las distintas áreas de reparto según los usos predominantes, una vez ya diferenciados los usos homogéneos característicos, aparecen reflejadas directamente en el Plano de Gestión y Programación con el Código SUC (Suelo Urbano Consolidado) acompañado de un primer dígito que corresponde al distrito y un segundo dígito que corresponde al tipo de ordenación. A cada una de las indicadas Areas de reparto, se adscriben los terrenos calificados con uso dotacional cuya obtención pública resulta necesaria. El suelo dotacional que ya es público, incluido el viario, no se integra en ninguna de las indicadas Areas de Reparto que se identifican con el código SUC.

5. División por razones de planeamiento específico en suelo urbano en proceso de consolidación o por motivos de gestión (Unidades de Ejecución). Se consideran áres de reparto diferenciadas cada uno de los ámbitos del planeamiento específico, esto es el incorporado (API), el diferenciado (APD) o el remitido (APR). Así mismo constituyen áreas de reparto diferenciadas cada una de las unidades de Ejecución (UE) delimitadas por el Plan General en el suelo urbano (plano de Gestión y Programación).

   En razón del régimen urbanístico aplicable, dentro de estas áreas diferenciadas cabe distinguir:

   a) Las **áreas de reparto específicas**, constituidas por los ámbitos donde los procesos de equidistribución, estando en ejecución a la entrada en vigor del Plan General, se mantienen, incorporándolos entre sus previsiones, por considerarlo adecuado a tenor del modelo urbanístico diseñado, y

   b) Las **áreas de reparto comunes**, constituidas por los ámbitos donde las operaciones de equidistribución se llevarán a cabo de conformidad con las previsiones generales contenidas en el Plan General.
   Las **áreas de reparto específicas** corresponden a las Áreas de Planeamiento Incorporado y en su mayor parte las áreas de planeamiento diferenciadas (APD). La ejecución urbanística en todo caso se llevará a cabo a través de unidades de ejecución y mediante el instrumento de gestión en fase de desarrollo.
   Las **áreas de reparto comunes** corresponden a las áreas de planeamiento remitidas (APR) y a aquellas Áreas de Planeamiento Diferenciado cuya ejecución no ha adquirido suficiente desarrollo como para ser incluida en un área de reparto específico; así como las unidades de ejecución (UE) delimitadas en el suelo urbano.

   La ejecución del planeamiento en suelo urbano se llevará a cabo fundamentalmente a través de actuaciones asistemáticas, y, salvo en las unidades de ejecución delimitadas por el presente Plan General o en las que se delimiten en su desarrollo.

5. Representación gráfica

   La delimitación de las anteriores áreas de reparto se contiene en el plano de Gestión y Programación y se recogen con los códigos SUC, y API, APD y APR y UE y el ordinal correspondiente dentro de cada tipo de Area de Reparto según el uso predominante.

Artículo 7.1.5. *Aprovechamiento tipo*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la LMUCAM, a cada Area de Reparto de suelo urbano, el Plan General establece un aprovechamiento tipo cuyo cálculo se efectúa de la siguiente forma:

a) En suelo urbano consolidado mediante la remisión a las condiciones edificatorias zonales, al amparo de lo previsto en los artículos 2 de la LMUCAM y 43.2 de la LSCAM, aprovechamiento calculado por referencia a la aplicación, según los casos, de índices de edificabilidad sobre la parcela, aplicación de parámetros formales o superficie edificable global otorgada todo ello según las determinaciones contenidas en el presente Plan General.

b) En suelo urbano en proceso de consolidación mediante la aplicación de índices de edificabilidad o de las condiciones que al respecto se señalan en las Fichas de características de cada ámbito.

2. A los efectos de aplicación de los coeficientes de aprovechamiento del uso y tipología característico, a cuantas operaciones proceda efectuar en ejecución del Plan, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de usos, válidos exclusivamente en el suelo urbano:

Uso residencial vivienda colectiva	1,00
Uso residencial vivienda unifamiliar	1,20
Uso de servicios terciarios de hospedaje	1,25
Uso de servicios terciarios de oficinas	1,15
Uso de servicios terciarios comercial	1,80

Uso de servicios terciarios recreativo	1,60
Uso dotacional privado	0,90
Uso de industria	0,60

A los anteriores efectos la utilización de las entreplantas en los términos habilitados en el art. 8.6.14. e) de estas Normas llevará aparejada la aplicación del coeficiente de ponderación de usos de 1,15.

3. En el cuadro siguiente se señala el índice de aprovechamiento tipo correspondiente a cada una de las Areas de Reparto que figuran en el mismo. Dicho índice se expresa en metros cuadrados del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

CUADRO APROVECHAMIENTO TIPO EN AREAS DE REPARTO
CUADRO

4. A efectos del establecimiento del aprovechamiento tipo de los elementos del suelo dotacional público incluido en el suelo urbano consolidado y cuya obtención pública es necesaria, se incluye a continuación el cuadro en el que se recoge el Area de Reparto a la que pertenece cada uno de dichos elementos, identificados con el código con que aparecen en el plano de Gestión y Programación. El aprovechamiento tipo de cada elemento será el de la correspondiente Area de Reparto.

CUADRO AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO DOTACIONAL PUBLICO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Conforme a las condiciones anteriores el valor urbanístico tipo de cada metro cuadrado del suelo destinado a las dotaciones públicas que se incluyen en las referidas áreas de reparto será calculado por aplicación del índice de aprovechamiento tipo recogido en el cuadro anterior, multiplicado por el valor de repercusión del suelo que para la parcela correspondiente venga establecido a efectos de Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Artículo 7.1.6. *Aprovechamiento objetivo*

El aprovechamiento objetivo es el que resulta para cada terreno de la aplicación de las condiciones del Plan General o figuras de planeamiento de desarrollo. Dicho aprovechamiento, que, según la categoría del suelo urbano y el Area de Reparto a que pertenezca el terreno, podrá coincidir o no con el tipo, está referido a un determinado uso y tipología, y se obtiene mediante la aplicación de las determinaciones del Plan referentes a índice de edificabilidad sobre superficie de parcela o alternativamente, en su caso, mediante la aplicación de los parámetros de edificación según la ordenanza de aplicación.

Artículo 7.1.7. *Aprovechamiento subjetivo*

1. El aprovechamiento subjetivo es el aprovechamiento que de conformidad con la ley es susceptible de apropiación por cada propietario de terreno situado en un área de reparto. Dicho aprovechamiento es independiente del aprovechamiento objetivo de cada parcela y su cuantía será el resultado de referir a cada terreno los siguientes porcentajes del aprovechamiento tipo asignado al área de reparto a la que pertenecen:

a) En suelo urbano consolidado el 100 por 100 del aprovechamiento tipo que figura en el cuadro del artículo 7.1.5.

b) El aprovechamiento subjetivo de las parcelas calificadas de uso dotacional público cuyo suelo está pendiente de obtención será el resultado de aplicar a su superficie el índice de aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto a la que se adscribe y que se señala en el cuadro que a tal efecto se incluye en el cuadro recogido en el artículo 7.1.5.

c) En las Areas de Planeamiento Incorporado (API) en proceso de consolidación, cuya gestión se incorpora igualmente, dado el grado de desarrollo adquirido, el aprovechamiento subjetivo será el recogido en el instrumento de planeamiento o de gestión incorporado.

d) En las Areas de Planeamiento Diferenciado (APD) del suelo urbano en proceso de consolidación el aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento tipo que para cada área se fija en la correspondiente ficha o, en otro caso, con el que se obtenga como promedio al considerar el aprovechamiento objetivo total, la superficie del ámbito y la superficie de cesiones de suelo.

e) En las Areas de Planeamiento Remitido (APR), del suelo urbano en proceso de consolidación y en aquellos ámbitos correspondientes de unidades de ejecución (UE), delimitadas en el Plan

General, el Aprovechamiento Subjetivo será el resultado de multiplicar el porcentaje del 90 por 100 del Aprovechamiento tipo.

2. El aprovechamiento tipo y por tanto en lo que proceda el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano está referido al uso global o característico señalado por el planeamiento y la normativa zonal. La aplicación de usos autorizables dentro de un ámbito de actuación, permitidos según estas Normas o las del planeamiento más específico, aún cuando se trate de una actuación aislada en solar o edificación existente, cuando generen exceso de aprovechamiento estarán sujetos a las previsiones del apartado siguiente.

3. El excedente de aprovechamiento, esto es la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo que resulte de las áreas de reparto corresponde en todo caso a la Administración actuante, debiendo formalizarse la cesión mediante terrenos o sustitución económica de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 3.2.2 de estas Normas.

SECCION 3ª FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANO

Artículo 7.1.8. *Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano*

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del previo y, en su caso simultáneo, cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones del TRLS, LSCAM y demás disposiciones urbanísticas de aplicación supletoria con sus desarrollos reglamentarios y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico subjetivo que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación y de reparto en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo de estas Normas para las Areas de Reparto o, en su caso más concretamente, para las unidades de ejecución en que se incluyan los terrenos.

   También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a los que con carácter general queda afecto tal derecho como contenido normal del derecho de propiedad.

3. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento tipo del área de reparto fija el presente Plan General.

4. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que las disposiciones legales y, en su virtud, el presente Plan General, establecen.

Artículo 7.1.9. *Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano*

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano en proceso de consolidación están obligados en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Fuenlabrada, los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas (parques y jardines, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés social) que el Plan General señala en función de las características socio-económicas de la población.

2. Son asimismo obligaciones de los propietarios del suelo y de las edificaciones:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

c) Realojar a los ocupantes legales de los inmuebles que en ejecución del planeamiento proceda desalojar, en las condiciones establecidas en la Disposición Adicional Cuarta del TRLS y art. 71 de la LSCAM.

d) Ceder gratuitamente los terrenos necesarios para localizar el exceso de aprovechamiento lucrativo que no corresponde atribuir al propietario o, en su caso, proceder al abono al municipio de una compensación económica sustitutoria.

e) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fija el artículo 3.2.5. de estas Normas o, en su defecto, en los plazos que se señalen, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará a través de los procedimientos contemplados en el Título II de estas Normas.

4. Las parcelas de Suelo Urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en unidades de ejecución determinadas por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

Artículo 7.1.10. *Cumplimiento simultáneo de la carga de urbanización y el derecho de edificación*

En los terrenos incluidos en suelo urbano que no hayan completado su urbanización y por tanto no hayan adquirido la condición de solar, el propietario podrá acogerse a la autorización de ejecución simultánea de urbanización y edificación, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En cualquier caso para el otorgamiento de la licencia que autorice la urbanización y edificación simultánea deberá estar completada previamente la urbanización básica de la unidad de ejecución o, en su ausencia, del Área de Reparto, con los servicios necesarios para la consideración de los terrenos como solar.

b) Deberá condicionarse la licencia correspondiente, al cumplimiento de los requerimientos contemplados en el Reglamento de Gestión Urbanística, con el desarrollo efectuado por las presentes Normas, y en concreto:

    - Si los terrenos están contemplados dentro de una actuación asistemática, el propietario de los terrenos deberá dar exacto cumplimiento a lo previsto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

    - Si por el contrario los terrenos están incluidos en una unidad de ejecución, el propietario deberá cumplimentar lo previsto en el artículo 41 de mencionado Reglamento.

c) En la licencia la ejecución de la urbanización deberá sujetarse a plazo que en todo caso será inferior al previsto para la ejecución de la urbanización.

d) A los efectos de los previsto en los apartados 1.b) de los artículos 40 y 41 del RGU la cantidad a afianzar por el propietario de los terrenos será el importe total de la obra de urbanización complementaria sujeta a ejecución simultánea con la edificación.
e) Los compromisos a asumir por los propietarios de suelo previstos en el apartado 1.c) de los artículos 40 y 41 del RGU, deberán, al amparo de lo previsto en el artículo 307.4 de la Ley del Suelo, ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad como condición especial a la que queda vinculada la solicitud y el otorgamiento de licencia, teniendo este incumplimiento los efectos previstos en el epígrafe siguiente.

f) En todo caso la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a la edificación resultante quedan condicionados al correcto cumplimiento de la obligación de urbanizar con cuantas condiciones lleve aparejadas la licencia concedida. El incumplimiento de esta obligación llevará aparejada las consecuencias y efectos previstos en el artículo 40.3 del RGU y en consecuencia comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización alguna, procediéndose a impedir el uso de lo edificado, sin perjuicio de los terceros adquirentes a resarcirse de los daños y perjuicios que la propiedad les haya producido. Así mismo aquel incumplimiento llevará aparejado la pérdida de la fianza presentada.

SECCION 4ª CONDICIONANTES PREVIOS A LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.1.11. *Condiciones generales*

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente la figura de planeamiento que el Plan General establece, en su caso, para la correspondiente Area de Planeamiento Remitido.

b) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyen los terrenos.

c) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

d) Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 7.1.10 de estas Normas.

e) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente en aquellas parcelas incluidas dentro de unidades de ejecución, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, cuando este sea el instrumento de gestión aplicable en la actuación sistemática, y, de no ser necesarios aquellos proyectos, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente a la unidad de ejecución y se acredite el pago de la compensación económica que, como contribución a las cargas de la unidad, establece el artículo 7.1.9 de estas Normas.

Artículo 7.1.12. *Edificación previa a la condición de solar*

1. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 7.1.10 los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados en dichos artículos y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la

autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

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

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

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

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones.

a) Red de canalizaciones telefónicas.
b) Base de rodadura de aceras públicas.
c) Capa de rodadura del pavimento.
d) Red de riego e hidrantes.
e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7.1.13. *Orden de prioridades*

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto en las figuras de planeamiento que lo

desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

2. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en estas Normas. Podrán reducirse los plazos de ejecución previstos en el Plan General, o figuras de planeamiento que lo desarrollen, cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador.

3. Si en los programas de ejecución contenidos en los Planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en la realización del Plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General o figura de planeamiento que lo desarrolle.

CAPITULO 7.2 GESTION DE SUELO URBANO EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN

SECCIÓN 1ª CONDICIONES GENERALES

Artículo 7.2.1. *Delimitación de unidades de ejecución en el resto del suelo urbano*

1. En las Areas remitidas a Planeamiento de Reforma Interior (PERI) o a Estudios de Detalle (ED) en desarrollo del Plan General (APR), el Plano de Gestión y Programación del Suelo ha procedido a determinar ámbitos donde la delimitación de unidades de ejecución se llevará a cabo obligatoriamente con la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, o con arreglo al procedimiento previsto en la legislación vigente en el trámite de aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

2. Si en la ejecución del Plan General se observase la necesidad de proceder en el suelo urbano consolidado a la distribución de beneficios y cargas en un determinado ámbito se tramitará la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente con arreglo al procedimiento previsto en la legislación vigente para la delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 7.2.2. *Fijación de sistemas de actuación*

En las unidades de ejecución delimitadas por el Plan General (UE), el sistema de actuación aplicable será el fijado en su caso en el cuadro de características que figura en la Memoria general.

En los supuestos en que las fichas correspondientes (APD, APR) o en el referido cuadro no exista indicación vinculante al respecto, el Ayuntamiento de Fuenlabrada al aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior o la delimitación de la unidad de ejecución podrá apartarse del sistema de actuación recomendado para el área mediante determinación motivada.

Artículo 7.2.3. *Delimitación de unidades de ejecución discontinuas*

1. En el suelo urbano consolidado o en proceso de consolidación, el Ayuntamiento de Fuenlabrada podrá delimitar unidades de ejecución discontinuas siguiendo el procedimiento previsto en la legislación vigente para la delimitación de unidades de ejecución. En todo caso estas unidades habrán de reunir los requisitos siguientes:

a) Incluirán terrenos que a la aprobación del Plan estén vacantes o con edificaciones derruidas o ruinosas que resulten aptos para la edificación conforme a las normas del presente Plan, incluyéndose los terrenos dotacionales que correspondan.

b) Las dotaciones locales a que se refiere el apartado anterior estarán asignadas preferentemente, en cuanto a su modo de obtención, a los mecanismos de sustitución contemplados en la legislación urbanística.

2. Las referidas unidades de actuación discontinuas serán delimitadas de oficio por el Ayuntamiento de Fuenlabrada o a instancia de los particulares interesados y el sistema de

actuación aplicable a los mismos será el de cooperación, sin perjuicio de su instrumentación a través de la figura del Convenio Urbanístico.

3. Conforme al artículo 101.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, simultáneamente a la delimitación de la unidad de actuación se podrá tramitar el expediente de reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad.

SECCIÓN 2ª REGIMEN EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO (APD)

Artículo 7.2.4. *Contenido*

1. Las Areas de Planeamiento Diferenciado se regulan en la documentación escrita y gráfica que integra el fichero correspondiente, mediante un conjunto de determinaciones que asignan los usos pormenorizados, su disposición en el territorio y la intensidad con que se realiza su implantación particular.

2. Igualmente, en aquellos casos en que procede, la correspondiente documentación expresa las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento que el Plan define pudiendo realizarse a través de actuaciones asistemáticas dentro del Area de Reparto que al efecto señale el Plano de Gestión y Programación del Suelo.

3. La documentación que integra cada una de las Areas de Planeamiento Diferenciado y las condiciones generales que las afectan conforme a los números precedentes, sustituyen plenamente al planeamiento vigente con anterioridad para cada una de ellas.

Artículo 7.2.5. *Desarrollo de las Areas de Planeamiento Diferenciado*

1. Las Areas de Planeamiento Diferenciado, como instrumento que recoge las determinaciones con carácter finalista del Plan General en una porción del suelo urbano, son susceptibles, en ejecución del Plan General, de ser desarrolladas directamente según las precisiones de la propia área y de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Sin perjuicio de la aplicación del régimen general previsto en el artículo 1.0.5 de estas Normas, las modificaciones de la documentación que integran las Areas de Planeamiento Diferenciado solo se consideran a todos los efectos como modificación del Plan General en los supuestos siguientes:

a) Disminución de la superficie de los sistemas locales destinada a equipamientos y zonas verdes.

b) Elevación de la edificabilidad total prevista o del número de viviendas autorizado cuando éste venga especificado.

c) Alteraciones que impliquen una sustitución del uso global atribuido al Area de Planeamiento Diferenciado.

Artículo 7.2.6. *Documentación de las Areas de Planeamiento Diferenciado*

1. La competencia del Plan General, para completar en suelo urbano la ordenación y regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación, se efectúa en las Areas de Planeamiento Diferenciado mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado.

2. Para cada Area de Planeamiento Diferenciado se incluye una ficha con el cuadro de características donde se sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación y justifica las decisiones sobre evaluación de soluciones y posible variación de la solución adoptada respecto a la obra de los antedecentes. Asimismo, establece las determinaciones básicas de gestión.

SECCIÓN 3ª REGIMEN DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Artículo 7.2.7. *Contenido*

1. El Plan asume con carácter general las determinaciones del planeamiento y de gestión existentes en cada API, con anterioridad a su aprobación definitiva y ello sin perjuicio de las alteraciones parciales introducidas desde el propio Plan General.

2. Las fichas de condiciones de cada uno de las API en las cuales se determinan las condiciones normativas específicas, contienen las siguientes:
    1) Condiciones particulares del API: En el que se detalla especificaciones; el planeamiento y la gestión anterior que se incorpora al nuevo Plan General, así como las determinaciones complementarias que se introducen desde el propio Plan General.

    2) Plano de Ordenación y calificación.

    3) La ficha determina en los epígrafes "planeamiento incorporado", "desarrollo y/o Modificaciones" y "Programación y Gestión", el plan, o planes de desarrollo o modificaciones, en su caso, que configuran el planeamiento anterior que se incorpora al Plan General.

    4) En el epígrafe Determinaciones Complementarias se recogen las modificaciones que el Plan General ha introducido expresamente en el planeamiento y en la gestión que se incorpora. En el epígrafe Observaciones, se hace referencia a posibles aclaraciones sobre el API.

Artículo 7.2.8. *Régimen urbanístico de las API*

El régimen urbanístico aplicable a las diferentes API es el resultado de la aplicación de las siguientes determinaciones:

a) En cuanto al planeamiento: las condiciones particulares de cada una de las Areas, son las correspondientes al planeamiento anterior que se incorpora y que por tanto aparecen reflejados en los documentos de planeamiento cuyas referencias se incluyen en la Ficha 1, con las modificaciones o desarrollo que, en su caso, se relacionan en el epígrafe "Desarrollo y Modificaciones".

b) Los expedientes del planeamiento incorporado forman parte de las determinaciones del Plan General, teniendo la consideración de planeamiento de desarrollo a los efectos de rango normativo de sus determinaciones (R.P)

c) La edificabilidad, el número de viviendas y demás condiciones urbanísticas del planeamiento que se incorpora tienen carácter vinculantes.

Artículo 7.2.9. *Determinaciones de gestión en las Areas de Planeamiento Incorporado*

1. A efectos de la gestión del suelo, la documentación de cada Area de Planeamiento Incorporado contiene la pertenencia explícita a un Area de Reparto y la fijación de la forma de gestión

2. La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución con las midificaciones puntuales que, en su caso, se hayan introducido desde el Plan General, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Fuenlabrada y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.

Artículo 7.2.10. *Contenido*

1. Para los ámbitos de planeamiento remitido (APR), donde el Plan General tiene previsto su posterior desarrollo mediante elaboración de Planes Especiales o Estudios de Detalle, en las fichas correspondientes del documento Normas II, se establecen las determinaciones relativas a Datos Básicos de la Ordenación, los Objetivos de la actuación, la Programación y Gestión aplicables así como el Esquema de Ordenación. Así mismo, se establecen las Instrucciones para la ordenación posterior del Área, especificando el carácter vinculante o no vinculante de aquellas instrucciones.

2. El ámbito de las APR aparece a su vez grafiado en el Plano de Ordenación del Plan General.

SECCIÓN 4ª REGIMEN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

Artículo 7.2.11. *Actuaciones en Areas de Planeamiento Remitido*

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el artículo 14 de la LRSV98 y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, (modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones).

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone el artículo 71 de la LSCAM, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Cada una de las APR constituye un área de reparto a los efectos de la gestión urbanística del Plan General, llevándose a cabo dentro de las mismas el reparto correspondiente de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

TITULO 8 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 8.1. GENERALIDADES

Artículo 8.1.1. *Clases de condiciones*

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

    a) Condiciones de parcela
    b) Condiciones de posición del edificio en la parcela
    c) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
    d) Condiciones de edificabilidad
    e) Condiciones de volumen y forma de los edificios
    f) Condiciones higiénicas de edificios y locales
    g) Condiciones de dotaciones de servicios de los edificios
    h) Condiciones de seguridad de los edificios

2. Las condiciones generales de edificación deberán cumplirse en obras de nueva planta, y reestructuración total, así como en los restantes tipos de obra cuando sea posible.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título 9 según el uso a que se destine el edificio o los locales.

4. En suelo urbano y urbanizable, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada norma zonal, o las que establezca el planeamiento incorporado, diferenciado o de desarrollo.

CAPITULO 8.2. CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 8.2.1. *Definición*

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial independiente y registrada.

Artículo 8.2.2. *Aplicación*

Las condiciones relativas a la parcela edificable son de aplicación en las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, diferenciado o de desarrollo del Plan General.

Artículo 8.2.3. *Linderos*

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre de uso público al que dé frente, o en su caso, con el espacio interpuesto que asegure la vinculación de aquella con la vía o espacio libre de uso público de modo funcional y permanente. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre de uso público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 8.2.4. *Alineaciones*

1. Se denomina *alineación exterior* a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables o de espacio interpuesto que asegure la permanente y funcional vinculación de las parcelas edificables con aquellos.

2. *Alineación interior* es la línea que puede señalarse en el planeamiento para establecer la separación entre la parte de la parcela que es susceptible de ser ocupada sobre la rasante del terreno por la edificación, y el espacio libre de la parcela.

Artículo 8.2.5. *Superficie de la parcela*

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

Artículo 8.2.6. *Superficie mínima de parcela*

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

El cumplimiento de las condiciones de superficie, dimensión de linderos o forma de la parcela establecidas en el Plan General o en los planes que lo desarrollen, son condición precisa para poder edificar.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, condición que deberá hacerse constar en las transmisiones de la finca.

Artículo 8.2.7. *Solar*

1. Tendrán la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación conforme a las condiciones establecidas en el planeamiento y que reunan los siguientes requisitos:

    a) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
    b) La vía a la que dé frente deberá tener calzada pavimentada, aceras encintadas y pavimentación de aceras en el tramo correspondiente a la parcela.

    c) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3. Tendrán también la consideración de solar los suelos urbanos que cumplan los requisitos señalados anteriormente aún cuando no estén en contacto directo con la vía o espacio libre de uso público, siempre que exista entre éstos y la parcela un espacio interpuesto que asegure su vinculación de modo funcional y permanente.

CAPITULO 8.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 8.3.1. *Definición*

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales o en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

Artículo 8.3.2. *Aplicación*

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación en los parámetros de posición.

Artículo 8.3.3. *Elementos de referencia*

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 8.3.4. *Referencias planimétricas de la parcela*

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes.

a) Linderos definidos en el art. 8.2.3.

b) Alineaciones definidas en el art. 8.2.4.

Artículo 8.3.5. *Referencias altimétricas del terreno*

Sirven para determinar la proyección vertical de la implantación de la urbanización. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de origen y referencia es la que se define en el planeamiento o en las normas zonales de aplicación y que sirve de origen para la medición de la altura del edificio, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0), en edificación aislada; y la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada para edificación en manzana cerrada.

   En las referidas normas e instrumentos de desarrollo se determinará la situación y/o elemento que se instituya como cota de origen o referencia.

   En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

   En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General se considerará como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja, entendiéndose ésta según las condiciones establecidas al otorgar la correspondiente licencia.

   Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 8.3.6. *Referencias de la edificación*

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) *Cerramiento*. Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) *Plano o planos de fachada*. Aquellos que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, a excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados.

   Según su posición en el edificio se clasifican en:

   i) *Exteriores*. Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de los que definen los patios de parcela cerrados.

   ii) *Interiores*. Los que delimitan los patios de parcela cerrados.
   iii) *Medianería*. Lienzo de edificación común a dos edificaciones colindantes.

   iv) *Plano o planos de fachada medianeros*. Aquel o aquellos que se sitúan en linderos de la parcela no coincidentes con las alineaciones.

c) Línea de edificación Es la línea formada por la intersección de la proyección vertical de los planos de fachada del edificio sobre el terreno.

Artículo 8.3.7. *Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o públíca*

1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) *En línea*. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

b) *Fuera de línea*. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

c) *Remetida o retranqueada*. Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 8.3.8. *Separación a linderos*

1. Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 8.3.9. *Retranqueo*

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije el planeamiento o norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el art. 8.3.8.

2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular del uso a que se destine, de la norma zonal de aplicación, o de las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 8.3.10. *Separación entre edificios*

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

2. La mínima distancia entre cualquier par de puntos situados en las línas de edificación de los respectivos edificios deberá ser igual o superior a la que con carácter mínimo establecen al respecto las Normas Particulares de cada Zona, las cuales señalan por lo demás el modo en que tal separación ha de medirse.

   Cuando alguno de los edificios tenga cuerpos de edificación con diferentes alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de dichos cuerpos, a cuyos efectos se considerará como línea de edificación la envolvente de los mismos.

Artículo 8.3.11. *Fondo edificable*

Es el parámetro que señala cuantitativamente la posición en la que, como máximo, pueden situarse los planos de fachadas opuestos a un plano vertical en las alineaciones exteriores, medido perpendicularmente a los correspondientes tramos de dichas alineaciones.

Artículo 8.3.12. *Area de movimiento de la edificación*

Determina la parte de la parcela que es susceptible de ser ocupada por la edificación, sin perjuicio de la aplicación de conjuntos de condiciones de posición del edificio dentro de la parcela y de las condiciones de ocupación.

CAPITULO 8.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.4.1. *Definición*

Son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 8.4.2. *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación serán de aplicación para las obras de nueva edificación y se fijan por la normativa propia del uso a que se destine, por la norma zonal que sea de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 8.4.3. *Superficie ocupable*

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

    a) *Indirectamente*. Como resultado de los parámetros relativos a la posición del edificio en la parcela.

    b) *Directamente*. Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

4. Unicamente las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

Artículo 8.4.4. *Superficie ocupada*

a) *Sobre rasante*

    i) Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
    ii) En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
    iii) La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

b) *Bajo rasante*. La proyección de las plantas bajo rasante admitidas por la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

Artículo 8.4.5. *Coeficiente de ocupación*

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, prevalecerá esta última.

Atículo 8.4.6. *Superficie libre de parcela*

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación. En estos espacios no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo lo estipulado en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

CAPITULO 8.5 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 8.5.1. *Definición*

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

Artículo 8.5.2. *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establece para cada parcela edificable según la norma zonal de aplicación propia, del uso a que se destine o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 8.5.3. *Superficie edificada por planta*

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida entre el perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran así como las que a los mismos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

a) Los soportales; los pasajes de acceso a espacios libres públicos; las azoteas no cubiertas; los patios interiores o exteriores de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el art. 8.7.16 aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas; las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable; los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos trasteros u otras instalaciones generales del edificio.

b) Las superficies correspondientes a garaje-aparcamiento destinado a dotación del edificio, siempre y cuando se sitúen en planta baja o bajo rasante.

c) Los locales destinados a alojar las instalaciones generales para el funcionamiento del edificio, como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada para el uso principal a que se destine el edificio, cuyo dimensionamiento deberá ser justificado, y las construcciones de este carácter situadas por encima de la altura según lo dispuesto en el art. 8.6.11
d) Los locales destinado a albergar centros de transformación.

e) Los locales que albergan instalaciones que sin ser de obligada implantación, sirvan para la mejora y mayor calidad de los edificios (cuartos de aire acondicionado, etc), cuyo sobredimensionamiento deberá ser justificado en plantas bajo rasante.

f) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, excepto los huecos cuya superficie sea inferior a 0,25 m2.

g) Los huecos de aparatos elevadores.

h) Los balcones, balconadas y el 50% de la superficie de terrazas autorizadas en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

i) El 50% de superficie destinada a terraza-tendedero, por cada vivienda, en tipología de vivienda colectiva.

j) Los trasteros que cumplan las condiciones establecidas para la vivienda colectiva en el artículo 9.2.4.e).

k) Las zonas comunitarias correspondientes a vivienda colectiva, conforme a las siguientes reglas:

> En promociones de uso residencial de más de treinta (30) viviendas o apartamentos, o superiores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados edificados, no computarán como superficie edificada los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión espacios deportivos de la comunidad, siempre y cuando su superficie sea inferior o igual uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

l) Los almacenes situados en planta bajo rasante.

Artículo 8.5.4. *Superficie edificada total*

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

Artículo 8.5.5. *Superficie útil*

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 8.5.6. *Superficie edificable o edificabilidad*

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

    a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

    b) El coeficiente de edificabilidad.

    c) Por una cantidad concreta.

Artículo 8.5.7. *Coeficiente de edificabilidad*

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito, zona o unidad de ejecución.

b) Edificabilidad neta Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable. En las áreas de planeamiento incorporado se mantendrá, en su caso, su definición específica de edificabilidad neta o la superficie edificable establecida en concreto en dicho planeamiento.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una superficie edificable máxima; no obstante si de la conjunción de otros paramentos relativos a las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, prevalecerá esta última a todos los efectos.

CAPITULO 8.6 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.6.1. *Definición*

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 8.6.2. *Aplicación*

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a todas aquellas que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

Artículo 8.6.3. *Sólido capaz*

Es el volumen, definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación que sobresalga del terreno, excepto los salientes autorizados respecto a la alineación oficial.

Artículo 8.6.4. *Altura del edificio*

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio, o la relación entre la altura en metros o el número de plantas y el ancho de calle.

Artículo 8.6.5. *Cota de origen y referencia*

1. La que sirve de origen para la medición de la altura del edificio.

a) En edificación en manzana cerrada la cota de origen y referencia coincidirá con la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General, se considerará como cota de origen y referencia la nivelación de planta baja, según las condiciones de la correspondiente licencia.

Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada uno de los tramos que lo compongan.

En calles en pendiente, la altura de la construcción, se medirá en el punto medio de la fachada, si la longitud de la línea de fachada no supera 20 metros.

b) En edificación aislada y en edificación unifamiliar agrupada (en hilera o pareada), salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo establezcan criterios específicos, la cota de origen será la de nivelación de la planta baja.

Artículo 8.6.6. *Altura medida en unidades métricas*

Es la altura del edificio desde la cota de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

a) *Altura de cornisa*. La que se mide hasta la intersección del plano de la fachada del edificio con el correspondiente a la cara inferior del forjado del techo de la última planta del edificio o, en ausencia de dicho forjado, de la cara inferior de la cercha o estructura de apoyo de la cubierta.

b) *Altura de coronación*. La que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta si existieren o a la cara superior del remate del forjado de la última planta en su defecto.

c) *Altura total*. La que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

Artículo 8.6.7. *Altura en número de plantas*

1. Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.

2. Las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido podrán fijar un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros obligatoria que se entenderá como altura míníma.

Artículo 8.6.8. *Reglas para la medición de la altura*

Salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

a) La altura se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto. En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, si la longitud de la línea de fachada no supera veinte (20) metros. En caso de que exceda dicha longitud, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante se incremento el número de ellos.

   Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada a la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.

Artículo 8.6.9. *Altura máxima de cornisa*

1. Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal como valor límite de la altura de edificación.

2. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

Artículo 8.6.10. *Construcciones por encima de la altura*

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta siempre que no sobresalgan respecto a un plano con una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45º) trazado desde la línea de intersección del plano superior del forjado de la última planta con el plano de fachada (exterior o de patio) o desde el borde de los aleros permitidos.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifique.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento veinte (120) centímetros la altura de cornisa.

3. Aticos y torreones, cuando sean permitidos en la norma zonal de aplicación, con las condiciones que en la misma se determinen. Se hace constar que por encima de la altura de cornisa de los áticos, se permiten las construcciones señaladas en los apartados a) y b) del punto 1 del presente artículo.

4. Se permiten igualmente en azoteas construcciones deportivas en general siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

5. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, y antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación que sean aplicables, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Los soportes de publicidad exterior que pudieran autorizarse con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.10.16 de estas Normas.

Artículo 8.6.11. *Altura de piso*

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 8.6.12. *Altura libre de piso*

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 8.6.13. *Cota de planta de piso*

Es la distancia vertical, medida entre la cota de nivelación de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 8.6.14. *Planta*

Es toda superficie horizontal, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) *Planta baja*. Es la planta del edificio situada a menor cota o distancia, en vertical, respecto a la rasante de la acera. A efectos de determinar su posición se aplicarán los siguientes criterios:

, El plano de nivelación del pavimento deberá situarse entre más/menos ciento cuarenta (140) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

, En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, dicho plano se situará a más/menos ciento cuarenta (140) centímetros respecto al punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales.
, En parcelas de esquina, el mencionado plano deberá situarse en más/menos ciento cuarenta (140) centímetros de la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal de mayor longitud.
, Cuando la situación topográfica lo justifique, podrá exigirse la formulación de Estudio de Detalle para el establecimiento de la cota de nivelación.

b) *Plantas inferiores a la baja*. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de cuatro (4) hasta una profundidad máxima de doce (12) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja en edificación aislada, y desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada en edificación en manzana cerrada.

La altura libre no será inferior a 2,25 metros, y la de piso no será inferior a 2,50 metros, sin perjuicio de mayores limitaciones derivadas de las condiciones de uso.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

Se distinguen dos situaciones de plantas bajo rasante:

Planta semisótano: Es aquella inmediatamente inferior a la baja siempre que el 50 por 100 de su superficie edificable tenga su plano de nivelación del suelo por debajo de la rasante de la acera o de la cota de referencia, con un desnivel respecto a las mismas no superior a 130 cm.

Planta(s) sótano(s): Se considera (n) como tal(es) la(s) situada(s) por debajo de la planta baja exceptuando la que reune las condiciones definidas para la planta semisótano.

d) *Planta de piso*. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares del planeamiento o norma zonal.

e) *Entreplanta*. Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita y se sitúe en zona opuesta a la de fachada de acceso al correspondiente local.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la siguiente:

Nivel superior

Altura libre mínima 2,30 mts. cuando su uso no sea público

2,50 mts. cuando su uso sea público

3,00 mts. cuando su uso sea público y la actividad este regulada por el Reglamento General de Espectáculos y Policía

Nivel inferior

Altura libre mínima 2,30 mts. cuando su uso no sea público

3,00 mts. cuando su uso sea público

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla y cumplirá las siguientes condiciones:

Uso público: Ancho mínimo libre de 1,00 mts
No se autorizan mesetas compensadas

Uso privado: Ancho mínimo libre 0,80 mts
No se autorizan mesetas compensadas

La superficie de la entreplanta no incluida en el cómputo de la superficie edificada estará sujeta a previa autorización y a regularización económica.

Para locales de pública concurrencia, adscritos al reglamento General de Policía y Espectáculos y Actividades Recreativas, no serán de aplicación los puntos referentes a las alturas y accesos, rigiéndose por lo dispuesto para estos casos en dicho Reglamento y en la NBE CPI de 1996.

f) *Azotea:* cubierta plana transitable que convenientemente acondicionada puede destinarse a determinados usos.

g) *Entrepisos*. Son plantas intermedias sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones. Unicamente podrán ser utilizados como paso de las instalaciones al servicio del edificio.

Serán autorizables siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar.

h) *Atico*. Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas separadas del resto de los planos de las fachadas exteriores del edificio recayentes a vía pública o espacio libre, salvo determinaciones en contra de la norma zonal de aplicación.

i) *Bajo cubierta:* Planta situada entre la cara superior del forjado plano de la última planta y la cara inferior de los faldones de la cubierta inclinada.

Artículo 8.6.15. *Tipologías edificatorias*

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) *Edificación aislada*. La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

Corresponde tanto a edificios de vivienda unifamiliar como a las soluciones en bloque o torre.

b) *Edificación en manzana cerrada o entre medianería*. La que tiene líneas de edificación coincidentes, con los linderos laterales.

c) *Edificación agrupada en hilera o adosada*. Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la clase de vivienda unifamiliar, o a uso industrial en solución de naves adosadas.

Artículo 8.6.16. *Salientes y entrantes en las fachadas*

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio:

    a) Balcón es el saliente a partir de un vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior como máximo cincuenta (50) centímetros respecto a la fachada, en un forjado o bandeja saliente de diez (10) centímetros de canto y con una barandilla de protección.

    b) Terraza es el espacio entrante o saliente respecto a la fachada no cerrado y que supera una profundidad de 50 cm.
    c) Mirador es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento, con una profundidad máxima de 75 cm. En cualquier caso la altura de la parte opaca medida desde el suelo (peto) no será superior a cincuenta (50) centímetros y la correspondiente al capialzado, medida desde el techo, no será superior a treinta (30) centímetros.
    d) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores y con una profundidad máxima de 100 cm.

2. En fachadas exteriores, se admite la construcción de jardineras con una longitud y altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas y un saliente máximo sobre el plano de fachada de treinta (30) centímetros. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres de uso público. En los edificios ya existentes se podrán autorizar jardineras mediante proyecto técnico referido a la totalidad de la fachada del edificio.

3. Se permitirán terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

4. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la norma zonal o figura de planeamiento que desarrolle el Plan General señale para el retranqueo y separación a linderos, midiéndose por tanto estas separaciones desde el borde de los salientes, si los hubiere, a las respectivas alineaciones oficiales o linderos.

5. Salvo otras limitaciones en las normas zonales, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá del 75% de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, en una longitud igual y no inferior a cien (100) centímetros.

6. Los salientes autorizados en las fachadas interiores de los edificios cumplirán las mismas condiciones de separación a las fincas contiguas, descritos en el punto anterior.

7. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

Artículo 8.6.17. *Cornisas y aleros*

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de cien (100) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada norma zonal o figura de planeamiento que desarrolle el Plan General.

2. Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

CAPITULO 8.7 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS Y DE LOS LOCALES

Artículo 8.7.1. *Aplicación*

1. Las condiciones de higiene de los edificios y de los locales son de aplicación a las obras de nueva edificación y reestructuración. Asimismo serán de aplicación en toda obra de reestructuración o acondicionamiento de las viviendas o locales que resulten de las mismas. Igualmente serán de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la Zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 8.7.2. *Definiciones*

1. Se considera *pieza* como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente el espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

2. Se denomina local la pieza o conjunto de piezas contiguas en el espacio y comunicadas que se dedican al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

3. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

4. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 8.7.3. Se exceptúan aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y/o acondicionamiento de aire, según las estipulaciones de los artículos 8.7.6 y 8.7.7.

Artículo 8.7.3. *Local exterior*

1. Un local es exterior si todas sus piezas habitales disponen de huecos que cumplen alguna de las siguientes condiciones, además de los requisitos exigidos en razón de su uso:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la ordenanza que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes, en cuanto a sus dimensiones.

e) Cumplir las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

2. Las condiciones que deben cumplir los mencionados huecos serán las señaladas en el artículo 8.7.4.

Artículo 8.7.4. *Ventilación*

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, normas zonales:

a) *Ventilación natural directa*, mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.

b) *Ventilación natural conducida*, mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

c) *Ventilación forzada*, mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Artículo 8.7.5. *Iluminación*

1. La iluminación de las piezas y locales podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto de la planta de la pieza o del local.

2. Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 8.7.6. *Condiciones de ventilación e iluminación en el uso residencial*

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el Título 9 de estas Normas.

Artículo 8.7.7. *Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial*

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

2. Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

3. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

4. En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

5. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a viviendas, a las piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que a estos efectos pueden ser asimilables, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc.,

6. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Artículo 8.7.8. *Piezas habitables en plantas inferiores a la baja*

1. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial únicamente podrá efectuarse en las condiciones que para las viviendas se establecen en el Título 9 de estas Normas.

2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales sólo será admisible en la primera planta sótano y localizadas en edificios de uso exclusivo si se cumplen las siguientes condiciones:

    a) De ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior

    b) Las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.

    c) Se trata de actividades reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades recreativas.

3. Toda pieza situada en una planta inferior a la baja que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, no debiendo ser inferior a diez (10) metros cuadrados la superficie común de la proyección sobre un plano horizontal de las áreas de la pieza y del local citados.

Artículo 8.7.9. *Oscurecimiento de piezas habitables*

Todas las piezas destinadas a estancia o descanso de personas estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCION 1ª CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.7.10. *Patios*

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones oficiales cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2:3) de su longitud total.

2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

a) *Patio de parcela*. Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

   Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados.
   Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzanas.
b) *Patio de manzana*. Es aquél que tiene definida por el planeamiento, o por las normas Zonales, forma y posición de la parte de la parcela que ha de quedar libre para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.
c) *Patio inglés*. Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.
d) *Patio mancomunado*. Se entenderán como patios mancomunados los patios de parcela correspondientes a inmuebles colindantes que se unen a fin de conseguir la dimensión mínima.

    i) Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.

    ii) Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, se consignarám en todo caso, el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.

iii) Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas muros o tabiques de tres (3) m de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.
iv) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos metros desde el suelo del patio más alto.

Artículo 8.7.11. *Anchura de patios*

1. Se entiende por anchura del patio cualquier distancia mínima o luz recta entre paramentos de dos fachadas opuestas.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen sobre las separaciones mínimas.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

Artículo 8.7.12. *Medición de la altura de los patios cerrados*

1. La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de la parte de paramentos de la edificación que delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del venticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Artículo 8.7.13. *Dimensión de los patios de parcela cerrados*

1. Patios en viviendas unifamiliares

a) La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a H:3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. En los restantes casos, la dimensión será libre.
b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que doce (12) metros cuadrados.

2. Patios en otros tipologias de edificaciones

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el art. 8.7.12.

b) El cuadro siguiente determina las distancias mínimas:

DIMENSION DE LOS PATIOS			
TIPO	USO DEL LOCAL	ANCHURA	MINIMO
A	Piezas habitables (excepto cocinas)	H/3	3,50
B	Cocinas	H/4	3,50
C	Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	H/5	3,00

H = Altura de coronación del más alto de los parámetros de la edificación a la que sirva el patio.
(art. 8.7.12).

c) Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse del siguiente modo: las correspondientes a un tercio de H (H:3), hasta un cuarto de H (H:4) y las de un cuarto de H (H:4) hasta un quinto de H (H:5), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un

coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de trescientos (300) centímetros.

d) Cuando en la normativa particular de las Zonas (título 10) se indiquen valores de separación entre paramentos correspondientes a las fracciones un medio de H (H:2) y dos tercios de H (2H:3), podrán reducirse las dimensiones correspondientes a un medio de H (H:2) hasta un tercio de H (H:3) y las de dos tercios de H (2H:3) hasta un medio de H (H:2), en la misma forma contemplada en el apartado anterior y sin alterar la dimensión mínima establecida para el cociente en la norma de la zona.
e) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero al que se enfrente.
f) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el art. 8.7.10, apartado 2,d).

Artículo 8.7.14. *Dimensión de patios ingleses*

Los patios ingleses tendrán una dimensión mínima igual o superior a 2,00 metros cuando iluminen una sola planta y la establecida para patios cerrados en los demás casos. Estarán dotados de protecciones adecuadas.

Artículo 8.7.15. *Acceso a patios*

Cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 8.7.16. *Construcciones en los patios*

1. En las zonas de uso predominante residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido, así como las contempladas en el art. 8.7.19.

   No obstante, y cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

   Asimismo, en edificios existentes se podrán ubicar en dichos espacios ascensores, cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones en dichos patios.

3. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de la altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el art. 8.7.10 apartado 2,d).

4. En las obras de ampliación o reestructuración, no en las de reestructuración puntual, y siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier posición,

computando en edificabilidad, la superficie de patio en proyección horizontal de las plantas en que se cubre.

Artículo 8.7.17. *Dimensión de los patios de parcela abiertos*

1. Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea $P \leq 1{,}5\ f$, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada, y f el ancho de su embocadura.

2. Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.

3. La embocadura (f) del patio será igual o mayor que (H/3), con un mínimo de seis (6)metros. La altura (H) se medirá desde el suelo de la pieza con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman al patio.
4. Se admite reducir la embocadura del patio hasta (H/5), con un mínimo de tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación $P \leq 1{,}5\ f$.

5. Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (f), se admiten patios abiertos con una embocadura de tres (3) metros.

6. En viviendas unifamiliares no serán de aplicación los puntos anteriores.

Artículo 8.7.18. *Dimensión de los patios de manzana*

1. Salvo que en el Plan General hayan sido determinados expresamente los patios de manzana, éstos tendrán las dimensiones que figuran en los gráficos adjuntos:

2. En patios de manzana consolidados por edificación existente, para que una vivienda perteneciente a un edificio de nueva construcción pueda recaer exclusivamente a patio de manzana y tener la consideración de vivienda exterior, la fachada de la edificación al patio deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Separación mínima al lindero más desfavorable	H/3
- Separación mínima a la edificación colindante más desfavorable	6 metros

GRAFICOS SEPARACIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 8.7.19. *Cubrimiento de patios*

1. En los patios y huecos de los edificios, podrán autorizarse instalaciones tales como viseras, emparrados, tejadillos, etc., las cuales deberán cumplir, en todo caso, las siguientes condiciones:
    a) No conllevarán aumento de volúmen
    b) Mantener al menos un plano frontal o lateral libre de cerramiento
    c) Ocupar como máximo el cincuenta (50) por ciento (100) de la superficie del patio.
    d) Situarse en zona colindante al acceso de la vivienda o local.

    Para proceder a la ejecución de las instalaciones referidas será precisa la obtención de la correspondiente licencia municipal. Dicha licencia se concederá salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no quedará vinculada ni vinculará la autorización que pudiere ser precisa por la utilización del inmueble en régimen de propiedad horizontal.

2. El cubrimiento patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos únicamente se autorizará en patios de parcela abiertos con las siguientes condiciones:

    a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

    b) Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en las Normas de Prevención contra Incendios.

Artículo 8.7.20. *Pavimentación*

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él, desde los que abran huecos.

Artículo 8.7.21. *Cerramiento de patios*

Los patios adosados a lindero de parcela podrán cerrarse con muros de 3,00 metros de altura máxima.

Artículo 8.7.22. *Patinillos de ventilación*

Los patinillos de ventilación de piezas tendrán una dimensión que garantice su mejor funcionamiento respecto a sistemas de ventilación forzada.

CAPITULO 8.8 CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.8.1. *Dotaciones de servicio de un edificio. Definición y clasificación.*

1. Son dotaciones de servicio de un edificio las que le proporcionan condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso que tiene previsto.

2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas.

Artículo 8.8.2. *Ambito de aplicación*

1. Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración, así como a los nuevos locales resultantes de obras de reestructuración o de ampliación, no siendolo, en cambio, a los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General, salvo que se produzcan las obras antes indicadas.

2. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

3. En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 8.8.3. *Dotaciones obligatorias*

1. Los edificios y locales a que se refiere el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:

    a) Abastecimiento de agua potable
    b) Energía eléctrica
    c) Calefacción
    d) Agua caliente sanitaria
    e) Evacuación de residuos sólidos urbanos
    f) Saneamiento
    g) Otras dotaciones
    h) Aparcamiento

2. Se exceptuarán aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

3. Las dotaciones de servicio de evacuación de humos,gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este Capítulo.

4. La dotación de trasteros en sótanos de edificios existentes, tendrá carácter voluntario.

SECCION 1ª DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARACTER GENERAL

Artículo 8.8.4. *Dotaciones de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable*

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

2. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

3. Con excepción de los edificios destinados a vivienda unifamiliar, en todos los inmuebles en los que se proyecte la existencia de puntos de consumo de agua a una cota superior a ocho (8) metros por encima de la rasante de la acera en el punto en el que se efectue la acometida, se reservará el espacio necesario para la implantación de una instalación de sobreelevación de agua que podrá tener carácter obligatorio.

4. Todos los sistemas de aire acondicionado, de refrigeración o de frío industrial que utilicen agua de la red pública dispondrán de una instalación de recirculación que minimice el vertido de agua.

Artículo 8.8.5. *Dotaciones de servicio de energía eléctrica*

1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

2. La instalación se ajustará a lo exigido por su reglamentación específica, debiendo estar dotada de las preceptivas protecciones.

3. El suministro ordinario podrá ser sustituido por fuentes propias de generación de energía eléctrica en los casos y con las condiciones previstas en la reglamentación específicas.

4. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Artículo 8.8.6. *Dotación de servicio de calefacción y climatización*

1. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

2. Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

3. El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación.

4. Los edificios de nueva construcción deberán prever los espacios necesarios para la ubicación de las unidades exteriores de aire acondicionado, integrándolos en el diseño de la fachada.

Artículo 8.8.7 *Dotación de servicio de agua caliente sanitaria*

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Artículo 8.8.8 *Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos*

1.1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.

2. Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones contenidas en la normativa general o municipal de Protección del Medio Ambiente Urbano y las que se establezcan sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará preferentemente desde el exterior o, en otro caso, desde zonas comunes del inmueble.

3. En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de un sistema de refrigeración del local.

4. La dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos en los edificios servidos por una red automática de recogida y tratamiento centralizado de basuras cumplirá las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.

Artículo 8.8.9 *Dotación de servicio de saneamiento*

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red general de alcantarillado por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

2. Cuando no exista alcantarillado público en las proximidades del edificio, el vertido se efectuará en las condiciones que determine la Administración competente.

3. Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Los vertidos de aguas residuales no domésticas estarán sujetos a autorización municipal previa. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

5. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

6. No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

7. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, el vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

SECCION 2ª OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS

Artículo 8.8.10. *Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos*

1. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas (campanas extractoras), generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios.

2. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.

3. Para autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio, el conducto o chimenea deberá estar provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima del punto más alto de la cubierta del propio edificio o de la del colindante si fuera de mayor altura, salvo que la separación respecto al último sea superior a ocho (8) metros.

Artículo 8.8.11. *Dotación de servicio de comunicaciones*

1. Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica.

2. Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:

a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda.

b) Instalación receptora de televisión y radio en frecuencia modulada.

c) Servicio de recepción de correspondencia, en lugar facilmente accesible para los servicios de correos.

3. No se autorizarán las antenas individuales de recepción de señales vía satélite (plataforma digital TV) en las fachadas exteriores de los edificios. En todo caso las antenas deberán emplazarse en aquellos puntos del edificio o parcela que no resulten visibles desde la via o el espacio público.

4. Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública.

Artículo 8.8.12 *Dotación de servicio de aparatos elevadores*

1. Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a ochocientos ochenta (880) centímetros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones.

2. De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar.

3. La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa no eximirá de la obligación de disponer de ascensor.

4. La diferencia de cota entre la parada en planta baja de, al menos, uno de los ascensores y la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación en el eje de uno de los accesos del edificio no podrá ser superior a ciento cuarenta (140) centímetros, en la totalidad del recorrido o en alguno de sus tramos.

5. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. En el caso de que el número de viviendas sea igual o superior a venticuatro (24) o el número de plantas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores en todo el recorrido vertical.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales de instalaciones, trasteros o archivos.

SECCION 3ª DOTACION DE TRASTEROS EN SOTANOS DE EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 8.8.13. *Utilización*

El uso será única y exclusivamente, el de almacenamiento de utensilios, muebles y enseres, generado por el uso residencial de las viviendas, a las cuales, estarán ligados los trasteros.

Artículo 8.8.14. *Condiciones*

Este uso será incompatible con cualquier otro, incluso con los servicios comunes del edificio (cuarto de basuras, cuarto de máquinas, cuarto de calderas, cuarto de contadores, etc.), teniendo que estar separados de éstos por medio de vestíbulo estanco.

Así mismo, se prohibe expresamente la anexión de trasteros a locales comerciales ubicados en el edificio.

Artículo 8.8.15. *Acceso*

El acceso a la zona de trasteros se realizará desde las zonas comunes interiores del edificio, no siendo autorizable la instalación de escaleras en el exterior del mismo.

Artículo 8.8.16 *Vestíbulo*

El acceso a la zona de trasteros, tendrá un vestíbulo de independencia, que lo aisle del resto del edificio, cuyos elementos constructivos tengan como mínimo una resistencia al fuego de 60 minutos (R.F-60).

Artículo 8.8.17 *Evacuación*

La altura máxima de evacuación (desnivel entre suelo de trasteros y nivel de acera de calle en portal) será de 4 m.

Artículo 8.8.18 *Altura libre*

La altura libre srá como mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m.), en cualquier punto del mismo. No obstante, se admitirá una disminución máxima de veinte céntimetros (20 cms.) para instalaciones colgadas, siempre que no discurran por los caminos de evacuación. Si existiera saneamiento colgado, se buscará una distribución de trasteros, en el cual no aparezca ningún colector en pasillos.

Artículo 8.8.19 *Pasillos*

La anchura mínima de pasillo será de un metro veinte centímetros (1,20 m.), debiendo estar totalmente libre de cualquier obstáculo.

Artículo 8.8.20 *Puertas*

Las puertas de los trasteros serán metálicas y abatibles hacía el interior del trastero, teniendo dos rejillas de ventilación de 20 x 20 cm. colocadas una en la zona supeiror y otra en la inferior.

Artículo 8.8.21 *Ventilación*

Se dotará de ventilación natural a los pasillos con la relación de 0,25 m2. de huecos de ventilación, por cada 100 m2. de superficie de zona de trasteros (0,25 m2/100 m2.).

Artículo 8.8.22 *Extintores*

Se colocará como mínimo un extintor por cada 100 m2. de superficie (1 unid./100 m2.).

Artículo 8.8.23 *Alumbrado*

En pasillos de circulación interior deberá disponerse de alumbrado de emergencia y señalización.

Artículo 8.8.24 *Otras condiciones*

La ejecución de los trasteros se ajustará a la actual normativa de protección contraincendios N.B.E. C.P.I.-96 y al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (R.E.B.T.) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

SECCION 4ª DOTACION DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

Artículo 8.8.25. *Dotación de servicio de aparcamiento*

1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta obligación podrá extenderse a los espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

2. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas.

3. La necesidad de disponer de dotación de servicio de aparcamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración, así como a las actividades que en ellos se implanten.

4. El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

5. No podrá variarse el uso de los espacios destinados a albergar las plazas de aparcamiento.

6. Los aparcamientos destinados a dotación de servicio de un edificio no podrán transformarse en aparcamientos de uso público.

Artículo 8.8.26. *Plaza de aparcamiento*

1. Se define plaza de aparcamiento como el espacio debidamente señalizado destinado estacionamiento de vehículos.

2. El pavimento de las plazas de aparcamiento no podrá tener una inclinación superior al cinco por ciento (5%) en ninguna dirección.

3. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

a) *Para vehículos de dos ruedas*: doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.

b) *Para vehículos automóviles pequeños y medios*: cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud por doscientos veinte (220) centímetros de anchura para disposición en batería y quinientos cincuenta (550) por doscientos cincuenta (250) para disposición en línea.

c) *Para vehículos automóviles grandes*: quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura para disposición en batería y seiscientos (600) por doscientos cincuenta (250) para disposición en línea.

d) *Para vehículos de personas discapacitadas*: cinco (5) metros de longitud por trescientos sesenta (360) centímetros de anchura. Esta dimensión podrá reducirse a doscientos sesenta (260) centímetros cuando la plaza limite lateralmente con un vial de circulación de vehículos.

e) *Para vehículos industriales ligeros*: quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

f) *Para vehículos industriales pesados y autobuses*: nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

4. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas viales en toda la longitud de la plaza, admitiéndose una reducción, por existencia de pilares u otros obstáculos fijos , de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

5. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

Artículo 8.8.27. *Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento*

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

2. Con carácter general y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades o plazas por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otra solución.

Artículo 8.8.28. *Criterios de excepcionalidad*

1. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento regulada en este capítulo, reducir la dotación obligatoria o mínima o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la implantación de aparcamiento por razones derivadas de la tipología del edificio, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial y otras similares.
2. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

Artículo 8.8.29. *Soluciones para la implantación de la dotación de servicio de aparcamiento*

1. La dotación de servicio de aparcamiento se implantará en los espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

    a) En la propia parcela, en espacio libre o edificado.

    b) En espacio comunal, edificado o libre, estableciéndose en este último caso la correspondiente servidumbre.

2. Se admiten los aparcamientos mancomunados.

Artículo 8.8.30. *Aparcamientos en los espacios libres de parcela*

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario en las normas zonales o en la normativa de la figura de planeamiento correspondiente, podrán destinarse a aparcamiento de vehículos en superficie los espacios libres de las parcelas, con un límite del cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

2. No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

3. No se permiten en los espacios libres de las parcelas aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

Artículo 8.8.31. *Aparcamientos en los espacios edificados*

1. Se define garaje como el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos.

2. Podrán implantarse garajes en las siguientes situaciones:

   a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.

   b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.

   c) En plantas superiores de las edificaciones destinadas a usos no residenciales, siempre que sobre dichas plantas no existan usos distintos de las dotaciones de servicio del inmueble.

   En este último caso, el garaje se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde la vía pública a la que da frente la parcela.

CAPITULO 8.9 CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.9.1. *Definición*

Las condiciones de seguridad en los edificios son aquellas que deben cumplir los mismos con el fin de prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Artículo 8.9.2. *Ambito de aplicación*

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo son de aplicación, salvo indicación expresa en otro sentido, a las obras de nueva edificación, reestructuración y acondicionamiento.

SECCION 1ª CONDICIONES DE SEGURIDAD EN EL ACCESO A LOS EDIFICIOS

Artículo 8.9.3. *Condiciones de diseño del entorno de los edificios*

1. Excepto los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios resultantes de obras de nueva edificación dispondrán de, al menos, una fachada accesible que permita la aproximación y maniobrabilidad de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios en las condiciones que señale en la NBE CPI-96.

2. En edificación aislada, esta condición de accesibilidad se hará extensiva a dos fachadas opuestas.

3. Quedarán excluidos de la obligación señalada en este artículo aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios municipales competentes, la accesibilidad a las fachadas sea innecesaria por la naturaleza del inmueble o imposible por las características del entorno. En este último caso, se presentará un estudio que proponga medidas alternativas que faciliten la actuación del Servicio de Extinción de Incendios.

4. El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad reguladas en este artículo deberá justificarse tanto en los proyectos de obras de edificación o de implantación de actividades, como en los documentos técnicos de las figuras de planeamiento que contengan ordenación de volúmenes, proyectos y obras de urbanización y proyectos de actuación en espacios libres.

Artículo 8.9.4. *Portales y escaleras*

1. En todos los edificios de uso público será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

2. Los edificios de uso por el público y la vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones en cuanto a circulación interior:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de 2 metros hasta el arranque de la escalera principal y ascensores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 metros de ancho.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán en cada tramo los siguientes mínimos:

Número de locales a que sirven	Ancho en metros
Menos de 4, sin ascensor en el distribuidor	1,40 m
Menos de 4, con ascensor en el distribuidor	1,70 m
Más de 4	1,70 m

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

d) La anchura útil de las escaleras de utilización por el público, en edificios de más de 5 plantas o de 21 o más viviendas no podrá ser inferior a 1,20 metros. En edificios con menor número de plantas o menor número de viviendas dicha anchura será como mínimo de un (1) metro.

e) El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciseis peldaños, ni menos de tres. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. A estos efectos la relación entre tabica y huella se calculará aplicando los criterios contenidos en la NBE-CPI 96.

f) No se admitirán escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo las interiores a locales y los tramos situados en las plantas bajo rasante. En el último caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta centímetros cuadrados. Dicho hueco deberá dar directamente al exterior no pudiendo abrir a terrazas o tendederos de vivienda. En edificios de hasta tres plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a 1/2 de la superficie a la caja de escalera, y emplearán en su construcción materiales translúcidos.

g) El hueco central libre de la escalera tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

SECCION 2ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFERICAS

Artículo 8.9.5. *Instalación de pararrayos*

1. Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Altura total superior a cuarenta y tres (43) metros.

b) Número de plantas sobre rasante superior a doce (12).

c) En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.

d) Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, es superior a veintisiete (27) unidades.

2. Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios competentes, sea inconveniente su instalación.

SECCION 3ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAIDAS

Artículo 8.9.6. *Prevención de caídas*

1. Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

2. Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalizará adecuadamente.

4. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

5. Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de noventa y cinco (95) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veintiocho (28) metros las dimensiones de antepechos o barandillas serán, de ciento cinco (105) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

6. El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

SECCION 4ª CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Artículo 8.9.7. *Prevención de incendios*

La contrucciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento unas condiciones correctas de seguridad para sí mismas y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

CAPITULO 8.10 CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 8.10.1. *Definición*

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 8.10.2. *Aplicación*

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las Zonas.

Artículo 8.10.3. *Salvaguarda de la estética urbana*

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y del modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

Artículo 8.10.4. *Tratamiento de las plantas bajas*

Los proyectos de nueva planta o reestructación de edificios, deberán contener necesariamente el diseño de la planta baja del mismo, al menos en sus huecos y elementos ciegos.

Artículo 8.10.5. *Fachadas exteriores*

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las mismas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. Todas las fachadas se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de las fachadas exteriores.

Artículo 8.10.6. *Modificación de fachadas*

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

   En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas en su parte superior. El cerramiento será siempre con superficies verticales.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos de terrazas sin autorización, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas con el fin de integrarlas en una solución de proyecto unitario.

4. En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, toldos, ó cubretoldos salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 8.10.7. *Soportales*

Si en una construcción se proyectan soportales, éstos no podrán sobrepasar la alineación exterior, su ancho interior libre será igual o superior a doscientos (200) centímetros, y su altura la que le correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, diferenciado o remitido.

Artículo 8.10.8. *Instalaciones en la fachada*

1. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un proyecto de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Cuando las instalaciones sobresalgan del plano de la fachada más de cuarenta y cinco (45) centímetros deberán interponerse elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. previéndose su integración arquitectónica en el correspondiente proyecto.

2. El plano inferior de equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en fachada exterior, deberá situarse, como mínimo, a una distancia en vertical de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre el nivel de la acera. No se permitirán aquellos equipos que produzcan vertido por goteo a la vía o espacio público.

3. La distancia en proyección horizontal del aparato de salida de aire a los huecos de ventanas de propiedad colindante será, como mínimo, de ciento cincuenta (150) centímetros.

4. En edificios en que se hubieran instalado los referidos equipos sin autorización, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de los mismos con el fin de integrarlos en una solución de proyecto unitario.

Artículo 8.10.9. *Marquesinas*

1. Se prohibe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

    a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

    b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. La instalación de marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 8.10.10. *Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos*

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales comerciales, portales o

cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 8.10.11. *Toldos*

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos un metro (100) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del art. 8.10.9, apartado 2.

2. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco (35) centímetros.

Artículo 8.10.12 *Muestras*

1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

b) Las muestras colocadas en plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada uno, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga dicha fachada, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros de anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.

f) Los anuncios luminosos en coronación de edificios requerirán previa autorización municipal.

g) La publicidad en paredes medianeras requerirán previa autorización municipal.

Artículo 8.10.13. *Banderines*

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo de sesenta (60) entímetros. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de

las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el art. 8.10.9.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

Artículo 8.10.14. *Publicidad en carreteras*

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no programado.

2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Artículo 8.10.15 *Instalaciones publicitarias visibles desde la vía pública*

1. Los diseños y construcciones de los soportes publicitarios, sus elementos y estructuras de sustentación, así como su conjunto, deberán reunir las suficientes condiciones de seguridad y calidad, además de contribuir al ornato público.

2. No se autorizará la colocación de ningún soporte publicitario que por su forma, color o dibujo impida la visibilidad o produzca deslumbramiento en los conductores de vehículos y viandantes o en lugares donde pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.

3. Podrán instalarse carteleras en las situaciones que se enumeran en este artículo con las limitaciones que a continuación se señalan:

a) No se permitirá la instalación de carteleras en las fachadas de los edificios, ni cuando perjudiquen la visión, iluminación o ventilación de los huecos de las viviendas o locales.

b) El propietario de la instalación publicitaria habá de mantenerla en perfecto estado de seguridad, durante todo el tiempo en que aquélla este colocada.

c) La longitud de cada unas de las carteleras medidas en sentido horizontal, incluso el marco no será superior, en ningún caso, a 8,30 mts. y la altura medida en sentido vertical a 3,30 m. La anchura del marco no será superior a 15 cm.

d) Cuando las carteleras se sitúen en la valla de un solar, éste deberá estar limpio y libre de cualquier construcción o edificación y las carteleras se situarán sobre la valla, sin sobresalir de su plano y mantendrán en todo caso la superficie de exposición paralela a la alineación de la valla.

e) En las vallas de protección de obras de nueva planta, reforma, así como de derribos, que cuenten con la preceptiva licencia municipal podrá autorizarse la publicidad mediante carteleras ajustándose a las siguientes reglas particulares:

. Las carteleras se situarán sobre la valla reglamentaria, sin sobresalir de su plano.

. Las carteleras y los elementos de sustentación habrán de retirarse al mismo tiempo que la valla de precaución. Si las obras quedasen paralizadas por tiempo superior a seis meses, las instalaciones habrán de ser desmontadas una vez cumplido este plazo y se considerará la licencia automáticamente caducada, sin necesidad de declaración en este sentido.

4. Las actividades publicitarias realizadas desde o sobre los elementos de mobiliario urbano, ya sea mediante elementos especialmente diseñados a este efecto, como las columnas anunciadoras, o bien en otras de diferente utilización como son las marquesinas de protección de las paradas de los transportes públicos, bancos, farolas, papeleras, quioscos de todas clases, aparatos de información ciudadana, tales como relojes, termómetros y otros análogos, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Las señales deben colocarse con una altura libre entre la acera y el borde inferior de la señal de 2,50 mts. En el caso de que la colocación se efectúe en una isleta en la que no existe posibilidad de paso de peatones, esta altura pueded ser inferior.

b) Se deberá cumplir las normas existentes sobre señalización.

c) Los elementos publicitarios ya sea a través de columnas anunciadoras o paneles tendrán unas características que las hagan suficientemente resistentes a las acciones climatológicas y al paso del tiempo. Previendo un sistema de conservación, limpieza e inspección que garantice la efectividad y buen aspecto de los mismos.

d) La publicidad mediante carteleras o rótulos situados sobre mobiliario urbano únicamente se autorizará si cumple con las determinaciones establecidas por los Servicios Técnicos Municipales.

La licencia se otorgará conjuntamente con la correspondiente al elemento del mobiliario urbano de que se trate, por el mismo procedimiento que áquella y sometiéndose a condiciones similares.

5. Toda publicidad que pretenda utilizar soportes situados sobre suelo de titularidad municipal o con vuelo sobre el mismo se regirá por la normativa aplicable a este tipo de bienes, pliegos de condiciones y caracteristias de la adjudicación, así como por las prescripciones de esta Ordenanza que, conforme a la propia naturaleza de los mismos le sean aplicables.

Artículo 8.10.16 *Publicidad en edificios*

1. Se considerarán los siguientes supuestos de utilización de edificios como elementos de fijación del soporte publicitario:

a) Superficies publicitarias opacas o luminosas en locales en planta baja o primera.

b) Rótulos ifnormativos en locales comerciales en planta baja o primera.

2. Se autorizarán soportes publicitarios para papel pegado o pintado en cerramientos en locales comerciales desocupados y situados en planta baja.

   En ningún caso el plano exterior del soporte publicitario podrá exceder de 0,15 metros sobre el plano de fachada del local.

   El borde superior de la superficie publicitaria permanecerá por debajo del plano inferior del forjado del suelo de la planta primera.

   El plano de fachada del lo que no quede cubierto por la superficie publicitaria deberá dotarse del cerramiento adeucado.

   En ningún caso se admitirán si la anchura de la acera es inferior a 1,50 metros.

3. La instalación de carteles o rótulos en las fincas sobre las que tengan título legal suficiente, y que sirvan para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas o el ejercicio de actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen y no tengan finalidad estrictamente publicitaria, estarán sujetas a la obtención de previa licencia.

   Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en ls jambas. En las viviendas no se permitirá publicidad, sólo en la jamba de la puerta del portal de la comunidad como la descrita en el párrafo anterior.

c) Los anuncios colocados en los locales de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientementes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En los edificios exclusivos, como uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse como mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

Artículo 8.10.17. *Medianerías*

1. Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianerías que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir a ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 8.10.18. *Cerramientos*

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Cuando terminado un edificio no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que no permita arrojar objetos al interior y que tenga un tratamiento decoroso.

3. Los bajos diáfanos de los edificios podrán cerrarse mediante murete ó jardinera de 1,00 m. de altura máxima, con un espesor mínimo de medio pie y acabado exterior, manteniendo la estética de la fachada y reja metálica compuesta únicamente por barras verticales sin ningún tipo de refuerzo o adorno que pudiera facilitar el acceso a plantas superiores. La separación mínima al forjado superior será de 0,30 m. Dispondrán de una puerta de acceso con un ancho mínimo de 1,20 m.
   Las servidumbres de paso o luces adquiridas con locales medianeros deberán respetarse.

4. Se podrá autorizar el cerramiento mediante rejas en terrazas y ventanas en viviendas, siempre que la instalación de dicho cerramiento se ajuste a las siguientes condiciones:

a) La instalación en ventanas se hará de tal manera que no se pueda acceder a través de la misma al piso superior; impidiendo cualquier posible escalado. Para lo cual dicha instalación no dispondrá de elementos horizontales y deberá estar adosada con la alineación de la fachada.

b) El cerramiento de terrazas mediante rejas se realizará en su interior enrasándolo con el muro exterior de fachada del edificio.

c) En los pisos superiores no se autorizará ningún tipo de cerramiento con reja en ventanas y terrazas, salvo que se justifique por motivos de seguridad la instalación de los mismos.

5. Las parcelas podrán cerrarse en todos sus linderos con vallas o muros de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación unifamiliar o de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse:

    a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
    b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

6. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 8.10.19. *Tendidos aéreos*

En suelo urbano y urbanizable quedan prohibidos los tendidos aéreos en la red viaria. La instalación de cualquier servicio (eléctrico, telefónico, etc.), será enterrada.

Artículo 8.10.20. *Instalaciones en fachada de los edificios*

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos, telefónicos o similares sobre las fachadas de la edificación. La instalación discurrirá enterrada o empotrada.

Artículo 8.10.21. *Protección del arbolado*

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, en las condiciones reguladas en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 8.10.22. *Consideración del entorno*

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

3. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colocaciones admisibles.

Artículo 8.10.23. *Ajardinamiento en espacios libres privados*

Salvo lo dispuesto en la normativa particular de las Zonas o lo que pueda contener al respecto el planeamiento incorporado, diferenciado o de desarrollo, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales a

cuyos efectos en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros.

Artículo 8.10.24. *Tratamiento de espacios libres*

En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres.