

## SECCIÓN CUARTA

### CONDICIONES DE LOS TERCIARIOS RECREATIVOS Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

#### **Artículo 7.6.10** Condiciones de aplicación (N-2)

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

#### **Artículo 7.6.11** Condiciones para el control urbanístico-ambiental (N-2)

1. Para las actividades comprendidas en el uso Terciario-Recreativo, categorías i), y en el uso de otros servicios terciarios, tipos III, IV, V y VI, en edificios con otros usos, se formulará Plan Especial según el procedimiento regulado en el Título 5 de estas Normas, del que se derivará la oportunidad de su implantación.

Asimismo, será preciso la formulación de Plan Especial según lo regulado en el Título 5, para las actividades comprendidas en la clase de uso Terciario-Recreativo, categorías i), ii) e iii) y para las actividades comprendidas en la clase de uso de otros Servicios Terciarios, para los tipos IV, V y VI, en cualquier situación.

## CAPITULO 7.7 . USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

#### **Artículo 7.7.1** Definición y clases (N-1)

1. El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

a) Zonas verdes: Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

b) Deportivo: Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

d) Servicios públicos:Comprende las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a la población.

e) Servicios de la administración pública: Comprende las dotaciones destinadas a la instalación, la gestión y el desarrollo, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, por las Administraciones públicas competentes por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.

#### **Artículo 7.7.2** Clasificación según su implantación territorial (N-1)

1.El uso dotacional de servicios colectivos se estructura, en su caso, en función de criterios urbanísticos como ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos locacionales y de accesibilidad, titularidad del suelo y carácter público o privado de la gestión, en los siguientes niveles:

a) Básico: Incluye las dotaciones de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la

legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional inferior al distrital y utilización cotidiana por la población residente. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización central respecto a la trama residencial circundante así como una adecuada posición en relación a la red viaria local y distrital que garantice su accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público.

b) Singular: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional urbano o metropolitano y utilización ocasional por todos los ciudadanos. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización en emplazamientos estratégicos así como una adecuada posición en relación a la red viaria urbana y metropolitana que garantice su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

c) Privado: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características sociourbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por los dotaciones básicas y singulares.

#### **Artículo 7.7.3 Aplicación (N-1)**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios colectivos, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y nivel de implantación territorial asignado a cada una de ellas.

Estas determinaciones aparecen grafiadas en el plano de Ordenación, en las fichas particulares de las áreas de planeamiento específico (APE) y en las áreas con planeamiento incorporado (API). En los planeamientos de desarrollo habrán de representarse en su documentación.

2. Estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases de dotaciones de servicios colectivos o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

#### **Artículo 7.7.4 Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N-2)**

1. El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada nivel existe una compatibilidad de clases, que permite su cambio sujeto a las condiciones reguladas en los apartados siguientes.

2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:

- a) En las parcelas calificadas de deportivo podrá disponerse como uso alternativo zona verde.
- b) En las parcelas calificadas de equipamiento podrá disponerse como uso alternativo los de deportivo y zona verde.
- c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como uso alternativo los de equipamiento, deportivo y zona verde.
- d) En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública podrán disponerse como uso alternativo los de servicios públicos, equipamiento, deportivo y zona verde.

3. El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.

#### **Artículo 7.7.5 Condiciones específicas (N-2)**

1. Si las características necesarias para la edificación de dotación de servicios colectivos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un estudio de detalle. En todo caso, en dotaciones

de niveles básico y privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de nivel singular se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, respetándose las condiciones de edificabilidad.

En tipología de edificación en vivienda unifamiliar el Estudio de Detalle referido en el apartado anterior podrá variar las condiciones de separación a alineación oficial, pero no podrá alterar las condiciones de separación a linderos.

## CAPITULO 7.8 . CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ZONA VERDE

### Artículo 7.8.1 Categorías (N-1)

1. El uso dotacional de zonas verdes se desglosa en las siguientes categorías, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:

- a) Zona verde de barrio: Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.
- b) Parque de distrito: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito distrital.
- c) Parque urbano: Incluidos dentro del tejido urbano, presentan, respecto a los parques de distrito, una singularidad en relación a su carácter histórico o por los equipamientos que en ellos se enclavean, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.
- d) Parque metropolitano: Áreas con un carácter predominantemente forestal, que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio, integrables en el medio natural, así como en relación con el conocimiento y disfrute del mismo dentro del marco metropolitano.

### Artículo 7.8.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Zona Verde Básica(VB) y Zona Verde Singular(VS).

2. El uso cualificado es el de Zona Verde.

### Artículo 7.8.3 Alcance de la calificación de zona verde (N-1)

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de zonas verdes:

- a) Nivel básico: Se incluyen dentro de este nivel las categorías zonas verdes de barrio y parques de distrito.
- b) Nivel singular: Se incluyen dentro de este nivel las categorías parques urbanos y parques metropolitanos.

2. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.

3. Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las Ordenanzas Municipales específicas aplicables.

4. Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes.

### Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2)

1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo

de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

3. Usos compatibles

a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo de nivel básico con edificación, con las siguientes condiciones:

- i) No se permitirá como uso asociado equipamientos no pertenecientes a su mismo nivel.
- ii) Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales de la zona.
- iii) La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con una altura total máxima de nueve (9) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.

4. Usos autorizables. En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje.

**Artículo 7.8.5** Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular (N-2)

1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.

2. Usos compatibles

a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, equipamiento cultural y educativo preferentemente para actividades de investigación y de instrucción a la población sobre las características propias del parque, con las siguientes condiciones:

- i) Su implantación requerirá informe de los organismos municipales competentes.
- ii) La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Usos autorizables

a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el art. 7.11.6.

La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible para vehículos será de mil (1000) metros cuadrados y la parcela máxima de dos mil (2000) metros cuadrados; la ocupación no podrá superar el veinticinco por ciento (25) de la parcela y la edificabilidad será de 0,25 metro cuadrado por metro cuadrado de parcela neta.

b) Asimismo se podrá instalar el uso terciario-recreativo con una ocupación máxima del 0,25 por 100 y una

edificabilidad de 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de cinco mil (5000) metros cuadrados.

c) El uso de Garaje se admite en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

4. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles, será del diez por ciento (10%). Las instalaciones del conjunto de dichos usos, tendrá una ocupación máxima del uno (1) por ciento y una edificabilidad de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.

## CAPITULO 7.9 . CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO

### Artículo 7.9.1 Categorías (N-1)

1. En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos municipales u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.

b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.

c) Instalaciones deportivas para el espectáculo

d) Clubs de campo o clubs sociales

### Artículo 7.9.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso deportivo serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Deportivo básico (DB), Deportivo singular (DS) y Deportivo privado (DP).

2. El uso cualificado es el deportivo.

### Artículo 7.9.3 Categorías de uso deportivo según su implantación territorial (N-1)

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de uso deportivo:

a) Deportivo básico (DB): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos.

b) Deportivo singular (DS): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización selectiva, las instalaciones deportivas para el espectáculo y los clubs de campo o clubs sociales.

c) Deportivo privado (DP): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas correspondientes a cualquiera de las categorías establecidas en el art. 7.9.1. de titularidad privada.

### Artículo 7.9.4 Alcance de la calificación de deportivo (N-2)

1. Los niveles de implantación territorial del uso deportivo no son intercambiables entre sí. No obstante se admite la instalación de un Deportivo básico (DB) en una parcela destinada por el planeamiento a Deportivo singular (DS), que requerirá informe del órgano municipal competente de la falta de necesidad del mismo o de su mayor

urgencia, en función de la demanda del ámbito de implantación correspondiente.

2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones, podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de categorías de uso deportivo a parcelas calificadas de Deportivo básico (DB) o Deportivo singular (DS). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos Administrativos así como la posible colaboración de los particulares.

3. En las parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso deportivo a que estuviese destinada en el momento de la aprobación del Plan. Los Deportivos Singulares como elementos urbanos de gran complejidad, podrán requerir la formulación de un Plan Especial en el que se podrán establecer las condiciones particulares para su regulación urbanística, en función de los requerimientos específicos del espacio deportivo y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

#### **Artículo 7.9.5 Parcela mínima (N-2)**

1. En parcelas calificadas de Deportivo básico (DB) o Deportivo privado (DP) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo que será:

- a) En suelo urbano, quinientos (500) metros cuadrados.
- b) En suelo urbanizable, mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

2. En parcelas calificadas de Deportivo singular (DS) será la parcela calificada por el Plan excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, que se establece en una con cinco (1,5) hectáreas.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las superficies mínimas citadas en los apartados anteriores, si justificadamente se adoptan soluciones distintas que favorezcan la consecución de los objetivos de implantación del espacio deportivo.

#### **Artículo 7.9.6 Regulación (N-2)**

1. Las parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), Deportivo singular (DS) o de Deportivo privado (DP) se regularán, en función del tamaño del ámbito calificado, según las siguientes condiciones:

2. El resto de los parámetros formales deberá cumplir las determinaciones de la norma zonal en que se ubique o de la ordenanza particular del área de planeamiento en que se integre, y en el caso de que la parcela con calificación deportiva no estuviera incluida en ninguno de los supuestos anteriores, se entenderá sometida a las de la norma zonal 5, grado 3, y ello sin perjuicio de la aplicación de las condiciones específicas reguladas en el artículo 7.7.5.

3. En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), Deportivo singular (DS) o de Deportivo privado (DP) de superficie inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, localizadas en ámbitos regulados por la norma zonal 3, Ámbitos de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ambitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI) únicamente se permiten instalaciones deportivas sin edificación, salvo que tuvieran una edificabilidad asignada expresamente por el planeamiento de referencia.

4. En parcelas calificadas de deportivo en norma zonal 1, en situación de existente y vacante, y en parcelas calificadas de deportivo en norma zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En norma zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

b) En parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) o Deportivo Privado (DP), las unidades resultantes deberán

tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos deportivos existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

#### **Artículo 7.9.7 Altura de pisos (N-2)**

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros.

#### **Artículo 7.9.8 Compatibilidad de los usos no cualificados (N-2)**

1. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de zonas verdes.

Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el capítulo 7.2 de las presentes normas.

### **CAPITULO 7.10 . CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO**

#### **Artículo 7.10.1 Categorías (N-1)**

1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:

a) Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.

b) Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

d) Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivo destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el registro de la propiedad.

e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

#### **Artículo 7.10.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)**

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Equipamiento básico (EB), Equipamiento singular (ES) y Equipamiento privado (EP).

2. El uso cualificado es el de equipamiento.

#### **Artículo 7.10.3 Tipologías de equipamiento según su implantación territorial (N-2)**

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las tipologías de centros correspondientes a cada una de las categorías de equipamiento contempladas en el art. 7.10.1 que, con carácter enunciativo, se detallan a continuación :

a) Equipamiento básico (EB):

i) Educativo: Centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos.

ii) Cultural: Centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videoteca y fonotecas.

iii) Salud: Dotaciones extrahospitalarios destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios.

iv) Bienestar social: Centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubs de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAI, centros de atención a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad.

v) Religioso: Parroquias y otros centros de culto de ámbito local, así como los servicios anejos a los mismos, que estén vinculados a la actividad pastoral.

b) Equipamiento singular (ES):

i) Educativo: Centros destinados a estudios universitarios, especialización y postgrado e investigación científica y técnica.

ii) Cultural: Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, fonotecas, hemerotecas, videoteca, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, auditorios, rókódromos, plazas de toros, palacios de exposiciones y congresos, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques acuáticos y parques científicos y recreativos.

iii) Salud: Establecimientos sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como los hospitales generales, hospitales especializados, centros monográficos, centros gerontológicos y clínicas.

iv) Bienestar social: Centros de tratamiento y rehabilitación con internamiento, como comunidades terapéuticas y residencias de tercera edad asistidas, y residencias u otras tipologías de alojamiento para las personas destinatarias de los servicios sociales.

v) Religioso: Centros religiosos de carácter único como basílicas, ermitas, la catedral o la mezquita, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.

c) Equipamiento privado (EP):

i) Educativo: Centros docentes de enseñanzas de régimen general, profesional, ocupacional o especial regulados por la LOGSE, así como los centros en los que se imparten enseñanzas superior o universitaria regladas.

ii) Cultural: Centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videoteca y hemeroteca.

iii) Salud: Centros sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como las clínicas y los hospitales generales o especializados.

iv) Bienestar social: Centros de alojamiento o prestación de servicios especializados tanto para colectivos marginados como para grupos específicos de población como tercera edad, mujeres, menores, etc.., considerados como tales por la Ley 11/84, de 8 de junio, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid y Decretos y Ordenes que la desarrollan.

v) Religioso: Centros destinados a los diferentes cultos como son los centros parroquiales, las iglesias, tabernáculos, mezquitas y similares, así como equipamientos destinados a actividades ligadas a la vida asociativa religiosa como conventos, monasterios y residencias religiosas, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.

#### **Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)**

1. Los niveles de implantación territorial del uso de equipamiento no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un Equipamiento básico (EB) en una parcela destinada por el planeamiento a Equipamiento singular (ES).

2. En cumplimiento del Apartado Segundo A)d) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17.04.97, para la sustitución de un equipamiento existente, de nivel básico o singular, por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo por el órgano competente de la falta de necesidad del mismo o de la mayor urgencia del uso propuesto, en función de las demandas del ámbito de implantación correspondiente. A estos efectos, se entenderá como uso existente:

a) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) localizadas en ámbitos de suelo urbano regulado por norma zonal, el que se establece en el listado que figura como Anexo 3;

b) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) ubicadas en Áreas de Planeamiento Incorporado (API), el que se fija en el planeamiento antecedente;

c) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) no incluidas en los apartados anteriores, o en parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), la tipología de uso correspondiente a la última actividad desarrollada.

3. En cumplimiento del Apartado Segundo A)d) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17.04.97, la asignación pormenorizada de una categoría de uso de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES), en nuevas implantaciones, se regulará de la forma siguiente:

a) En parcelas ubicadas en Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y sectores en Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), en tanto no se aprueben los Planes Especiales Temáticos Sectoriales o Territoriales previstos en el apartado 6. de este mismo artículo, la implantación deberá condicionarse a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique que el uso previsto corresponde a la categoría de uso asignada por el planeamiento inmediatamente antecedente. A estos efectos se entenderá que las categorías de uso de equipamiento b) Cultural, c) Salud, d) Bienestar Social y e) Religioso, definidas en el artículo 7.10.1 de las NN.UU., están comprendidas en la definición de uso "Cívico-Social" establecido en el Reglamento de Planeamiento y, por lo tanto, son intercambiables entre sí.

b) En parcelas de Equipamiento Básico (EB) no incluidas en el apartado anterior, o en parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de informe previo por el servicio competente que justifique la prioridad en la asignación del uso propuesto y su adecuación a la tipología de equipamientos establecida para cada nivel de implantación territorial en el artículo 7.10.3."

4. En parcelas calificadas de Equipamiento privado (EP), tanto la implantación de nuevas dotaciones como los cambios entre categorías de uso de equipamiento existentes requerirán informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente. A efectos de sustitución de categorías de uso, se entenderá como existente la correspondiente a la última actividad ejercida.

5. En las parcelas calificadas de Equipamiento singular (ES) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso de equipamiento a que estuviesen destinadas en el momento de la aprobación del Plan. Como elementos urbanos de gran complejidad, podrán requerir la formulación de un Plan Especial que podrá alterar las determinaciones establecidas en el art. 7.10.6 fijando sus condiciones de edificación (edificabilidad, ocupación, altura, etc.) y el régimen de compatibilidad de los usos, en función de los requerimientos específicos de la dotación y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de tipologías de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento básico (EB) o Equipamiento singular (ES). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos administrativos así como la posible colaboración de los particulares.

#### **Artículo 7.10.5 Parcela mínima (N-2)**

1. En parcelas calificadas de Equipamiento básico (EB) o Equipamiento privado (EP) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en planeamientos de desarrollo que será:

- a) En suelo urbano: quinientos (500) metros cuadrados.
- b) En suelo urbanizable: mil (1.000) metros cuadrados.

2. En parcelas calificadas de Equipamiento singular (ES) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en planeamientos de desarrollo que será:

- a) En suelo urbano: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- b) En suelo urbanizable: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

#### **Artículo 7.10.6 Regulación (N-2)**

1. Las parcelas calificadas de Equipamiento básico (EB), Equipamiento singular (ES) o Equipamiento privado (EP) se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento. En cualquier caso se tendrá presente para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título 4 con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

2. Las parcelas con calificación de equipamiento ubicadas en Areas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2º, salvo la altura máxima que no sobrepasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la norma zonal 5 grado 3º.

3. Las parcelas con calificación de Equipamiento incluidas en Areas de Planeamiento Específico (APE), Ambitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ambitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la norma zonal 5, grado 3º.

Las parcelas con calificación de Equipamiento incluidas en suelo no urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el art. 3.4.9, a excepción de la condición de parcela mínima que se entenderá como la correspondiente a la superficie total del suelo calificado.

4. En parcelas calificadas de equipamiento en norma zonal 1, en situación de existente o vacante, y, en parcelas calificadas de equipamiento en norma zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En norma zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, en situación existente o vacante a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las

siguientes condiciones:

- a) En parcelas calificadas de Equipamiento básico (EB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
  - b) En parcelas calificadas de Equipamiento singular (ES) o Equipamiento privado (EP), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
  - c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos de equipamiento existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.
5. Los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional, mediante la tramitación de un estudio de detalle.

#### **Artículo 7.10.7 Altura de pisos (N-2)**

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

#### **Artículo 7.10.8 Compatibilidad de usos (N-2)**

- 1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes.

Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el capítulo 7.2 de las presentes normas.

### **CAPITULO 7.11 . CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PUBLICOS**

#### **Artículo 7.11.1 Categorías (N-1)**

- 1. Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:
  - a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.
  - b) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
  - c) Servicio de correos
  - d) Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
  - e) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
  - f) Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos
  - g) Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los

restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

h) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasoleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.

i) Otros servicios públicos

#### **Artículo 7.11.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)**

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como servicios básicos (SB) y servicios singulares (SS).

2. El uso cualificado es el de servicios públicos.

#### **Artículo 7.11.3 Alcance de la calificación de servicios públicos (N-2)**

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las siguientes categorías de servicios públicos:

a) Servicio básico (SB): Se incluyen los cantones de limpieza, comisarías, parques de bomberos, mercados de distrito, instalaciones de suministro de combustible para vehículos y otros servicios semejantes.

b) Servicio singular (SS): Como implantaciones estratégicas destacan: centros de higiene (desinfección, desinsectación), centros de protección animal, centros de formación y academias de policía, instalaciones militares, centros penitenciarios, mataderos, mercados centrales, recintos feriales, palacios de congresos, cementerios, tanatorios y otros servicios semejantes.

2. En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse una o varias categorías comprendidas en la clase de servicios públicos dentro del mismo nivel de prestación de servicio, salvo la categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos que sólo podrá implantarse en las parcelas que, calificadas por el Plan General como Servicios Públicos, estén incluidas en el Anexo de las presentes Normas "Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos", y en las parcelas que los planeamientos de desarrollo destinen a tal fin según lo regulado en el art. 7.11.6.

3. Asimismo, en las parcelas calificadas de Servicios Públicos, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o en edificios diferenciados, dotaciones de Administración Pública, si bien el uso de Servicios Públicos será el principal.

#### **Artículo 7.11.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2)**

1. Usos compatibles:

a) Uso asociado: Se regula por las condiciones que para los mismos se establecen en el capítulo 7.2. de las presentes Normas.

b) Uso alternativo: Equipamiento, deportivo, zona verde y Administración Pública, del mismo nivel.

#### **Artículo 7.11.5 Condiciones particulares de los servicios públicos (N-2)**

1. Las categorías de uso de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana, servicios de correos, abastecimiento alimentario y servicios funerarios se rigen por las condiciones específicas de la clase de uso de equipamiento reguladas en los arts. 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7, de este título, incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.

Los Servicios Funerarios cumplirán además las condiciones específicas de la Ordenanza Reguladora de los requisitos para la Prestación de Servicios Funerarios.

2. Condiciones específicas para servicios de la defensa: En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones

correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela .

3. Condiciones específicas para los recintos feriales: Se definirán mediante la redacción de un Plan Especial. Su edificabilidad no superará dos (2) metros cuadrados por cada 3 metros cuadrados de superficie de parcela.

**Artículo 7.11.6** Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos (N-2)

1. Definición:

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

2. Clasificación:

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

a) Estaciones de servicio: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles que disponen de un mínimo de tres aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

b) Unidades de suministro: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos que dispongan de un máximo de dos aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

3. Condiciones particulares:

a) El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las normas zonales, ordenanzas particulares de las Areas de Planeamiento Incorporado, Específico y del articulado en los planeamientos de desarrollo.

b) En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano (APR), en Areas de Ordenación Especial (AOE) y en suelo urbanizable se podrán calificar parcelas destinadas a Servicios Públicos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, públicas, incluidas en las dotaciones objeto de cesión, o privadas. En este último supuesto como uso lucrativo deberá establecerse el correspondiente coeficiente de ponderación relativa de este uso pormenorizado de acuerdo con las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

c) Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos son una categoría dotacional de servicio público, sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada.

d) Las parcelas calificadas como dotación de Servicios Infraestructurales, Vía Pública y Servicio de Transporte cuando en su régimen de compatibilidades admiten como compatibles las instalaciones de suministro de combustible para vehículos, éstas tendrán el carácter de uso autorizable especial regulado en el Capítulo 7.2. de las presentes Normas.

e) Estaciones de servicio:

i) Emplazamiento: En parcelas que, calificadas por el Plan General para Servicios Públicos, estén incluidas en el Anexo de las presentes Normas "Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos", y en las parcelas resultantes de la aplicación del apartado 3.b) de este artículo.

ii) Parcela mínima: Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados.

iii) Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, 0,25 metros cuadrados por metro

cuadrado, y 0.10 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.

iv) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, asociados de la actividad principal, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

v) Condiciones adicionales: La Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos pormenorizará las condiciones de edificación.

f) Unidades de suministro:

i) Emplazamiento: Las unidades de suministro se podrán ubicar:

" En las localizaciones previstas para estaciones de servicio.

" En vía pública en las condiciones que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos. En este supuesto se requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes.

ii) Parcela mínima: Salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

iii) Edificabilidad: En las parcelas calificadas por el Plan General como instalaciones de suministro de combustible para vehículos y en las que puedan surgir en aplicación del apartado 3.b), las unidades de suministro podrán disponer de una superficie máxima cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Las condiciones estipuladas en este apartado, únicamente serán de aplicación a las obras de nueva planta. El resto de las obras se atendrán a las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

4. Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos existentes en parcelas calificadas por el Plan General como uso dotacional de servicios públicos se rigen por las siguientes condiciones:

a) En suelo no urbanizable las instalaciones de suministro de combustible para vehículos se regulan por las condiciones establecidas en el título 3 de las presentes Normas.

b) Si la superficie de la parcela calificada es inferior o igual a mil (1.000) metros cuadrados:

i) Son admisibles las obras en los edificios, las obras de sustitución, y las de ampliación hasta incrementar un máximo de un veinte por ciento (20%) sobre la superficie de la edificación e instalaciones existentes.

ii) No se admite ningún nuevo uso compatible de carácter asociado a la actividad principal.

iii) Se admite la sustitución de elementos industriales amparados por la licencia de actividad e instalación vigente y las instalaciones de mejora de las condiciones ambientales y de seguridad.

Si la superficie de parcela calificada es superior a mil (1.000) metros cuadrados podrá acogerse a las condiciones reguladas para las de nueva planta.

## CAPITULO 7.12 . CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE ADMINISTRACION PUBLICA

### Artículo 7.12.1 Definición (N-1)

Servicios de la Administración pública: Comprende las actividades prestadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público. Asimismo se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional.

### Artículo 7.12.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios de la administración serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Administración pública.

2. El uso cualificado es el de Administración pública.

**Artículo 7.12.3 Alcance de la calificación de Administración pública (N-2)**

1. En las parcelas calificadas de Administración Pública, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o edificios diferenciados los usos de Administración Pública y Servicios Públicos salvo las instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

2. Para el supuesto de la sustitución de una dotación de Administración Pública existente por cualquiera de los usos comprendidos en la norma zonal donde se ubiquen, se requerirá informe previo del órgano administrativo competente justificativo de la falta de necesidad de la misma.

Para dicha sustitución se requerirá un convenio previo suscrito por la Administración Actuante y el Ayuntamiento en que se establezca, si fuere necesario, el instrumento de planeamiento en el que se ha de desarrollar la sustitución de la dotación y, en su caso, el régimen de cesiones.

Si el convenio declarase la innecesidad de formular y aprobar un instrumento de planeamiento, se aplicará la norma zonal.

La formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento se regirá por las disposiciones de aplicación y lo establecido en este Plan General.

3. En la sustitución del uso de Administración Pública que constituya sistema general existente se deberá mantener como uso principal el de Administración Pública.

**Artículo 7.12.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2)**

1. Usos compatibles:

a) Uso asociado: Se admite este uso con arreglo al régimen establecido en la sección que regula las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2. de las presentes Normas.

b) Uso alternativo: En las parcelas calificadas de Administración pública podrán implantarse los usos de servicio público, equipamiento, deportivo, zona verde y servicios infraestructurales. Queda excluido como uso alternativo y del régimen de compatibilidad de éste, el uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

**Artículo 7.12.5 Condiciones particulares de los servicios de la Administración pública (N-2)**

1. Condiciones de la edificación: Se regulan por las condiciones particulares de uso dotacional de equipamiento de nivel básico establecidos en los arts. 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7 incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.

2. Condiciones de uso: Serán las establecidas para el uso terciario de oficinas.

**CAPITULO 7.13 . CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES**

**SECCIÓN PRIMERA**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 7.13.1 Definición y Clases (N-1)**

1. Tiene la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros

análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Abastecimiento de agua
- b) Saneamiento
- c) Energía eléctrica
- d) Gas
- e) Telefonía
- f) Residuos sólidos
- g) Otros servicios infraestructurales

#### **Artículo 7.13.2 Compatibilidad de usos (N-2)**

1. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, dotacional vía pública y dotacional para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del capítulo 7.2.

2. Se admite como uso complementario el uso dotacional de servicios públicos.

3. Se establece como uso autorizable en régimen especial el uso de servicios públicos en su categoría de Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos; para su instalación, se estará a las condiciones reguladas para el mismo en el Capítulo 7.11, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como la subterranización de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

#### **Artículo 7.13.3 Regulación (N-2)**

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el plano de Ordenación del Plan General, o en sus planeamientos de desarrollo.

Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.

2. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales ubicadas en Areas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2º, salvo la altura máxima que no sobrepasarán las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la norma zonal 5 grado 3º.

3. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en Areas de Planeamiento Específico (APE), Areas de Planeamiento Incorporado (API) y Sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la norma zonal 5, grado 3º.

4. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cuando las determinaciones de la norma zonal o el planeamiento de referencia lo permitan, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- i) Las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

ii) En cualquier caso, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

5. Los edificios existentes calificados de dotacional de servicios infraestructurales con edificabilidad agotada en cualquiera de las opciones reguladas en los apartados precedentes, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

#### **Artículo 7.13.4 Condiciones de desarrollo (N-2)**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. A tal efecto se establecerá una comisión mixta integrada por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras de los servicios, competente en materia de Planeamiento, Programación y Fases de Ejecución, en la que se pueda llevar a cabo un control y seguimiento de las actuaciones mencionadas en el párrafo anterior, así como resolver cuantas variaciones e incidencias puedan surgir entre el desarrollo urbanístico y las necesidades infraestructurales que éste conlleva.

#### **Artículo 7.13.5 Condiciones de ejecución (N-2)**

1. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.

2. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en los correspondientes planos generales de Estructura de cada red infraestructural, que forman parte de la documentación del Plan General.

3. En las condiciones particulares de cada servicio infraestructural se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación.

La disposición de las redes de servicios infraestructurales bajo vía pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Madrid y demás normativa sectorial de aplicación.

### **SECCIÓN SEGUNDA**

#### **CONDICIONES PARTICULARES**

#### **Artículo 7.13.6 Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua (N-2)**

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de Estructura de Abastecimiento de Agua, y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

1. Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que figuran grafiadas en el Anexo correspondiente. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.

- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
  - c) Se prohíbe la instalación de colectores.
  - d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.
  - e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
2. Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

**Artículo 7.13.7** Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (N-2)

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid y demás disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

**Artículo 7.13.8** Condiciones particulares de la red de energía eléctrica (N-2)

- 1. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.
- 2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. A tal efecto, en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica se establecen los pasillos eléctricos por los que habrán de discurrir las redes de transporte. Las líneas de nueva planta deberán resolver en el interior del pasillo sus correspondientes servidumbres.
- 3. Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, así como en la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

Los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión serán sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de competencia de la Comunidad de Madrid por estar comprendidos entre los supuestos incluidos en los epígrafes 6 y 50 del Anexo II de la Ley 10/91, de 4 de abril, para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

- 4. Si con carácter excepcional, en suelo no urbanizable o urbanizable no programado fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social referido en los art. 16.3.2<sup>a</sup> y 18 del TRLS, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.
- 5. En el suelo urbanizable programado, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres

producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

6. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquéllas que discurren por los pasillos eléctricos establecidos en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalen.

8. En suelo urbano y suelo urbanizable programado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

i) En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.

ii) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

iii) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados.

Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

#### **Artículo 7.13.9 Condiciones particulares de la red de gas (N-2)**

1. A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el plano general de Estructura de la Red de Gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.

2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

**Artículo 7.13.10** Condiciones particulares para la red de telefonía (N-2)

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico, se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

**Artículo 7.13.11** Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2)

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atendrá a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid, así como en el art. 3.4.6 de estas Normas.

**Artículo 7.13.12** Otros servicios infraestructurales (N-2)

Se regulará por la legislación o normativa sectorial aplicable.

**CAPITULO 7.14 . CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA LA VIA PUBLICA**

*SECCIÓN PRIMERA*

*DISPOSICIONES GENERALES*

**Artículo 7.14.1** Definición y clasificación (N-1)

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

2. En virtud de su funcionalidad, se establecen las siguientes clases:

a) Vía pública principal: Aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad metropolitana urbana e interdistrital.

b) Vía pública secundaria: Aquella que tiene un marcado carácter local.

3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.

b) Área estancial: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

c) Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

**Artículo 7.14.2** Aplicación (N-1)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a vía pública, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

2. En todo caso tendrán la calificación de vía pública los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 7.14.3** Usos compatibles y autorizables (N-2)

1. En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional para el transporte.
2. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en su tipo de unidades de suministro como uso autorizable especial.
3. En cuanto al uso de garaje-aparcamiento, se estará en lo dispuesto en el art. 7.5.34 de las presentes Normas.

**Artículo 7.14.4 Articulación entre el planeamiento urbanístico y el planeamiento viario (N-2)**

1. Se define como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en el plano de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.
2. A fin de garantizar la debida articulación con el planeamiento urbanístico vigente, una vez definido el trazado de la vía por el instrumento correspondiente, a través de un Plan Especial se regulará la ordenación y uso de los terrenos que no quedasen afectados por el trazado de dicha vía y se encontrasen incluidos en la reserva viaria.

**Artículo 7.14.5 Condiciones generales de diseño (N-2)**

1. El Ayuntamiento redactará el documento Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid, en el que se recogerán las condiciones de aplicación para el diseño de los suelos calificados como vía pública y cuyo uso se regula en el presente Capítulo, documento al que habrán de ajustarse todos los planes y proyectos en los que se definen las características de elementos viarios. Solamente podrán aceptarse condiciones distintas a las recogidas en la citada Instrucción cuando se demuestre la idoneidad de la solución adoptada.
2. En todo caso se respetarán las disposiciones contenidas en la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

**SECCIÓN SEGUNDA**

**RED VIARIA**

**Artículo 7.14.6 Jerarquización (N-1)**

1. A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía de la red viaria, cuya definición se incluye en el art. 7.14.1, se establecen los siguientes niveles:
  - a) Red viaria metropolitana: Constituida por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos y metropolitanos, tales como autopistas y autovías.
  - b) Red viaria urbana: Integrada por las vías de gran capacidad para tráfico preferentemente rodado, sirviendo a desplazamientos urbanos o metropolitanos, tales como las grandes vías arteriales o arterias primarias.
  - c) Red viaria distrital: Formada por las vías colectoras-distribuidoras que articulan los distritos y los conectan entre sí, en las que el tráfico rodado debe compatibilizarse con una importante presencia de actividades urbanas en sus bordes generadoras de tráfico peatonal. Corresponden a este nivel los ejes interdistritales, arterias secundarias y carreteras interperiféricas.
  - d) Red viaria local: Compuesta por el resto de los elementos viarios cuya función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.
2. Los tres primeros niveles integran el suelo calificado como vía pública principal, tienen carácter de Sistema General y forman parte de la estructura general y orgánica. Se representan en el plano de Estructura de la Red Viaria y en el plano de Ordenación del Plan General.

**Artículo 7.14.7 Régimen (N-2)**

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas. Los tramos viarios de titularidad estatal o autonómica sobre los que son de aplicación las citadas leyes, se señalan en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte.

2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y en la Ordenanza de Circulación para la Villa de Madrid.

3. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

Una vez que se aprueban los Estudios Informativos correspondientes a las nuevas carreteras de la Red de Carreteras del Estado, los corredores de los trazados aprobados se incluirán dentro del PGOU, de acuerdo con el artículo 33.3 del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/94).

#### **Artículo 7.14.8 Condiciones de diseño (N-2)**

1. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria que así lo prevea la Ley 10/1991 para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

2. Los elementos de la red viaria metropolitana se diseñarán con características de autopista o autovía, de acuerdo a la normativa específica.

3. El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en otros artículos de esta Normativa, todos los planes o proyectos en los que se definen las características de elementos viarios se ajustarán a la Instrucción para Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid, siendo de aplicación lo establecido en el art. 7.14.6, en relación con el carácter de dicho documento.

5. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas que concurren lo aconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

La Instrucción para Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid establecerá las condiciones particulares del tratamiento de arbolado y ajardinamiento de los espacios de la red viaria y colindantes.

#### **Artículo 7.14.9 Dimensiones (N-2)**

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado, las márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, estarán sujetas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

En el resto de los casos se estará a lo establecido por el Plan General y las presentes Normas.

2. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

a) Para la red viaria urbana o distrital:

- i) anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.
  - ii) anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.
- b) Para la red viaria local:
- i) anchura mínima: doce y medio (12,5) metros entre alineaciones.
  - ii) anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos y medio (2,5) metros.
3. No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen.

**Artículo 7.14.10** Accesos rodados desde las propiedades colindantes (N-2)

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado, la apertura de nuevos accesos rodados se regirá por lo previsto en la legislación sectorial aplicable.
2. En suelo urbano y urbanizable programado se cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria metropolitana.
  - b) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria urbana, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, y en suelo urbano, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vía local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación. No se permitirá la localización de estos accesos a menos de veinticinco (25) metros de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.
  - c) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria distrital. No obstante, y en suelo urbano, podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de veinticinco (25) metros de un cruce medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.
- d) En la red viaria local, los accesos rodados directos a las propiedades colindantes podrán no autorizarse en las siguientes situaciones:
  - i) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
  - ii) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
  - iii) En lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
  - iv) En aceras que constituyen áreas estanciales.

**SECCIÓN TERCERA**

**ÁREAS ESTANCIALES**

**Artículo 7.14.11** Tipos de áreas estanciales (N-2)

Constituyen áreas estanciales, cuya definición se incluye en el art. 7.14.1, los siguientes espacios:

1. Aceras con anchura superior a seis (6) metros: Localizadas en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población. En general no tienen un carácter continuo a lo largo de la calle, pudiendo constituir una serie de espacios por bandas de circulación y

dispuestas allí donde la distancia entre alineaciones lo permite.

2. Bulevares: Que cuenten con anchuras superiores a ocho (8) metros, localizados en la proximidad a polos de atracción peatonal, o en ámbitos donde la escasez de zonas verdes les dota de especial significado para la estancia y paseo de la población.

3. Calles, plazas y otros espacios peatonales: En los que el tráfico peatonal está segregado en gran medida de la circulación rodada.

4. Ámbitos ajardinados: Que tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de zona verde básica, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

#### **Artículo 7.14.12 Modificación de las áreas estanciales (N-2)**

La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifiquen la necesidad e idoneidad de la modificación propuesta.

#### **Artículo 7.14.13 Condiciones de diseño (N-2)**

1. Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.

2. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría, según las prescripciones establecidas en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid

### **SECCIÓN CUARTA**

#### **PLATAFORMAS RESERVADAS**

#### **Artículo 7.14.14 Categorías y tipos (N-1)**

1. En función del grado de segregación con otros tráficos, las plataformas reservadas, cuya definición se incluye en el art. 7.14.1, se pueden diferenciar en dos categorías:

a) Categoría 1: Aquellas utilizadas exclusivamente para el modo de transporte al que están destinadas, que dispongan de algún tipo de separación constructiva que las separe del resto de los otros tráficos y que contarán con una normativa propia de diseño, proyecto y explotación. Podrán ser cruzadas por peatones y por otros tipos de vehículos en intersecciones y cruces a nivel.

b) Categoría 2: Integradas en la propia red viaria, sin separación física del resto del tráfico si bien la reserva se efectuará mediante señalización horizontal o vertical que distinga la preferencia de utilización. Su implantación responderá a criterios de demanda o de gestión del sistema de transportes, que no exijan cambios constructivos profundos en la red viaria.

2. Desde el punto de vista del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos:

a) Plataformas reservadas para sistemas de capacidad intermedia: Que son aquellos sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir volúmenes de demanda que oscilan entre ocho mil (8.000) y veinte mil (20.000) viajeros por hora punta y sentido. El material móvil puede utilizar para su desplazamiento, bien rodadura metálica sobre carriles (tipo tranvía) o bien rodadura neumática (tipo autobús semirrápido).

- b) Carril-VAO (Vehículo de Alta Ocupación): En el cual su uso irá determinado en función de un número mínimo de ocupantes del vehículo.
- c) Carril-bus: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.
- d) Carril-bici: Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.
- e) Otros carriles reservados: Que serán aquellos que puntualmente y sin constituir norma, demanden algún modo de transporte especial, o alguna actividad específica, tales como carriles exclusivos para ambulancias en zonas hospitalarias, bomberos, carga y descarga en zonas comerciales o industriales, etc.

3. Los sistemas de capacidad intermedia utilizarán las plataformas reservadas de Categoría 1. Para los otros tipos de sistemas descritos, la utilización de una u otra categoría se establecerá en función de los estudios técnicos que se realicen para su implantación.

#### **Artículo 7.14.15 Régimen (N-1)**

1. En la definición, estudio o proyecto de tramos de la vía pública principal de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.
2. El Ayuntamiento redactará en el plazo de un año, a partir de la aprobación definitiva del Plan General, un Plan Especial de Plataformas Reservadas de Transporte que desarrolle la normativa técnica de diseño, la gestión de plataformas reservadas en función de las características del sistema que se adopte y defina los recorridos del transporte en plataforma reservada, complementarios a los señalados en el plano de Estructura de Sistemas de Transporte del Plan General.
3. En ausencia del mencionado Plan Especial, cualquier actuación puntual para la implantación de plataformas reservadas de la categoría 1, requerirá la elaboración de un Plan Especial, y en el caso de las Plataformas pertenecientes a la categoría 2, informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes.

#### **Artículo 7.14.16 Condiciones de diseño (N-2)**

Para el diseño de las plataformas reservadas se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid.

#### **Artículo 7.14.17 Dimensiones (N-2)**

1. En las plataformas reservadas de categoría 1, se seguirán las siguientes recomendaciones: la reserva deberá tener una banda de una anchura mínima de siete y medio (7,5) metros para una circulación en los dos sentidos; se procurará, siempre que las condiciones lo permitan, desdoblarse ambos sentidos en los laterales del viario con una anchura mínima de banda de tres setenta y cinco (3,75) metros.

Las plataformas reservadas de categoría 2 tendrán una anchura mínima de banda de tres (3) metros por sentido.

### **CAPITULO 7.15 . CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 7.15.1 Definición (N-1)**

Tienen uso dotacional para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

#### **Artículo 7.15.2 Aplicación (N-1)**

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se

representan en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

2. Asimismo, en los suelos calificados como uso dotacional para el transporte, será de aplicación la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 7.15.3 Clasificación (N-1)**

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Transporte ferroviario
- b) Transporte aéreo
- c) Intercambiador
- d) Logística del transporte

#### **Artículo 7.15.4 Usos compatibles y autorizables (N-1)**

En los terrenos calificados como uso dotacional para el transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la vía pública, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos de Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías, así como el uso de garaje-aparcamiento, con carácter de asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo, según lo dispuesto en el art. 7.5.34 de las presentes Normas.

### **SECCIÓN SEGUNDA**

#### **TRANSPORTE FERROVIARIO**

#### **Artículo 7.15.5 Definición (N-1)**

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior. No se incluyen en esta clase los modos de transporte colectivo que circulan sobre raíles y discurren por plataforma reservada y cuya regulación se ha recogido dentro de las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública.

2. El sistema ferroviario comprende:

- a) La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- b) La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- c) La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

3. Como tipo especial ferroviario tendrá la consideración la red de Metro del Municipio de Madrid, constituida por el conjunto de túneles, estaciones, tramos en superficie, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas. A efectos de estas Normas, las cocheras de Metro se consideran incluidas en la clase de logística del transporte.

#### **Artículo 7.15.6 Aplicación y alcance (N-1)**

1. A los efectos de aplicación de estas condiciones se estará a lo señalado con carácter general en el art. 7.15.2.
2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

#### **Artículo 7.15.7 Condiciones generales de uso (N-2)**

1. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.
2. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

#### **Artículo 7.15.8 Condiciones de desarrollo (N-2)**

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el art. 7.15.5.
2. Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisarán de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), así como la delimitación de zonas definidas en el art. 7.15.5, y concretará la ordenación de las mismas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

#### **Artículo 7.15.9 Condiciones generales de diseño (N-2)**

1. Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas Normas.
2. El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias se ajustará a los trazados previstos en el Plan General.
3. Los proyectos de líneas ferroviarias de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atravesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988, y de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid para la Protección del Medio Ambiente.
4. La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasesen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.

En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

**Artículo 7.15.10 Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes (N-2)**

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, distinguiendo a estos efectos las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas, de aplicación a las líneas ferroviarias señaladas esquemáticamente en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte y demás espacios ferroviarios de aplicación legal, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y uso se rigen por las establecidas en la citada Ley.
2. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo las lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.
4. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a desnivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

**Artículo 7.15.11 Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios (N-2)**

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

**Artículo 7.15.12 Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias (N-2)**

1. En esta zona podrán implantarse usos industriales o terciarios directamente asociados al servicio del sistema ferroviario, así como usos asociados destinados a viviendas para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
2. Su edificabilidad no será superior al coeficiente de siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

**Artículo 7.15.13 Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario (N-2)**

1. Los usos asociados se someten a las condiciones reguladas para los mismos en el capítulo 7.2. No obstante, a través de un Plan Especial cuya gestión se articulará mediante Convenio Urbanístico, en actuaciones sobre edificios que, previa justificación del órgano competente, se consideren innecesarios para el específico funcionamiento de la actividad ferroviaria, podrá superarse el porcentaje máximo que para los usos asociados se establece en el régimen general de los usos compatibles.
2. La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado como zona de servicio ferroviario.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

**Artículo 7.15.14 Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario (N-2)**

1. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal.
2. El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo

dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

**Artículo 7.15.15** Condiciones específicas de la red de Metro (N-2)

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red de Metro se someterán a lo regulado en su normativa específica y a lo establecido en estas Normas.
2. La construcción de tramos de red de Metro en superficie se ajustará a los mismos condicionantes establecidos para la red de ferrocarril.
3. En las zonas bajo rasante de las estaciones de acceso a la red de Metro, podrán autorizarse usos asociados sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del capítulo 7.2.

**Artículo 7.15.16** Actuaciones especiales (N-2)

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores el Plan General propone actuaciones especiales en la zona de ferrocarril, cuyas condiciones de uso y aprovechamiento se regulan específicamente en sus correspondientes fichas de condiciones de desarrollo. Este tipo de actuaciones precisan de la redacción de un Plan Especial.

**SECCIÓN TERCERA**

**TRANSPORTE AÉREO**

**Artículo 7.15.17** Definición (N-1)

Los terrenos asignados al transporte aéreo son los que se destinan a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercancías y los servicios complementarios.

**Artículo 7.15.18** Aplicación y alcance (N-1)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.
2. Todos los elementos calificados como uso dotacional para el transporte aéreo se consideran como sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

**Artículo 7.15.19** Servidumbres aeronáuticas (N-2)

1. Tienen por objeto la limitación de obstáculos que puedan perturbar el funcionamiento de los aeropuertos y el movimiento de las aeronaves en sus proximidades. Los suelos afectados por las servidumbres aeronáuticas se señalan en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte.
2. Se distinguen los siguientes tipos:
  - a) Servidumbres físicas de las pistas de vuelo: Cuando se refieren al conjunto de las superficies limitadoras de obstáculos que tienen por fin garantizar la seguridad de operación de las aeronaves, marcando los límites hasta donde los objetos pueden proyectarse en el espacio aéreo.
  - b) Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas: Cuando se refieren a la limitación de los obstáculos en las maniobras de aproximación por instrumentos, así como la protección de las propias instalaciones radioeléctricas.
  - c) Servidumbres acústicas: Se establecen dos niveles:

i) Nivel 1: Cuando se refiere a la limitación de usos residenciales en suelos urbanizables programados y no programados, que se encuentren dentro del ámbito definido por las isófonas de nivel de presión sonora Leq (7-23) 65 DBA y/o Leq (23-7) 55 DBA en el horizonte del año 2000.

ii) Nivel 2: Cuando se refiere a la implantación de medidas de aislamiento acústico en viviendas situadas en suelos urbanizables programados y no programados que se encuentran dentro del ámbito definido por las isófonas Leq (7-23) 60 DBA y/o Leq 23-7) 50 DBA en el horizonte del año 2000, con objeto de conseguir que en el interior de las mismas se cumplan los niveles equivalentes máximos de inmisión sonora contenidos en la NBE-CA-88.

Las isófonas vienen definidas por los niveles sonoros equivalentes de presión acústica expresados en decibelios A y correspondientes al periodo diurno (entre 7 h. y 23 h.) y el periodo nocturno (entre 23 h. y 7 h.) establecidos.

3. Las ordenaciones y edificaciones afectadas por las servidumbres aeronáuticas, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial aeroportuaria y de navegación aérea.

Las licencias municipales para obras de nueva edificación en terrenos afectados por servidumbres aeronáuticas no podrán concederse sin la previa autorización de la Administración competente en materia de seguridad de la navegación aérea.

#### **Artículo 7.15.20 Zonas (N-2)**

1. Dentro del ámbito aeroportuario, se distinguen dos zonas:

a) Zona de movimiento de aeronaves: Comprende los campos de vuelo, pistas y plataformas, las instalaciones e infraestructuras auxiliares de servicio y mantenimiento del lado aire.

b) Zona de actividades aeroportuarias: Comprende el resto de los elementos y actividades que completan el intercambio con el lado tierra: pasajeros, carga, industrial, servicios, aviación general y abastecimiento energético.

#### **Artículo 7.15.21 Condiciones de desarrollo (N-2)**

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades del transporte aéreo, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el art. 7.15.20.

2. La actuación sobre terrenos incluidos en el uso dotacional para el transporte aéreo precisará de la previa redacción del correspondiente Plan Especial que marcará los límites de las zonas definidas en el artículo anterior, concretará su ordenación y precisará el conjunto de servidumbres aeronáuticas que se deriven. El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, interponiendo para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. El Plan Especial incluirá necesariamente un estudio de transporte terrestre, en el que se evaluarán la capacidad de los accesos terrestres, el impacto del tráfico generado por el aeropuerto y las medidas complementarias o correctoras necesarias para garantizar niveles de servicio y calidad ambiental adecuados en las redes y entorno próximo.

4. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, podrán autorizarse las actuaciones puntuales interiores al ámbito aeroportuario que sean complementarias de la infraestructura existente, así como las obras de reparación o adaptación necesarias en la zona de movimiento de aeronaves o las necesarias para el mantenimiento de la edificación existente en el resto. No obstante cuando las características de la actuación lo aconsejen se redactará un Plan Especial en los términos del punto 2. También podrán concederse, en su caso, hasta el desarrollo de dicho Plan Especial, licencias para aquellas actividades ajenas a las propias aeroportuarias que dispongan de la autorización del órgano competente en materia aeroportuaria.

5. Todas las obras de edificación, así como las actividades calificadas ejercidas en suelos adscritos al uso dotacional para el transporte aéreo, estarán sujetas a la obtención de licencias municipales.

#### **Artículo 7.15.22 Condiciones de la zona de movimiento de aeronaves (N-2)**

En la zona de aeronaves no se podrán construir otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de las mismas y de los vehículos e instalaciones a su servicio.

**Artículo 7.15.23** Condiciones de la zona de actividades aeroportuarias (N-2)

1. En la zona de actividades aeroportuarias podrán construirse los edificios necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado sobre la zona calificada de actividad aeroportuaria.
3. Como usos compatibles se permiten los asociados sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del capítulo 7.2. No obstante, el Plan Especial podrá alterar los límites establecidos para la implantación de estos usos.
4. En todos los casos, cumplirán las restantes condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

**Artículo 7.15.24** Helipuertos (N-2)

1. Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimientos de helicópteros.
2. Los helipuertos podrán construirse en superficie o en plataforma elevada o en azoteas sobre edificios. Será de aplicación la legislación nacional e internacional que regule los elementos y espacios para el desarrollo de la actividad.
3. En todo caso, la instalación de un helipuerto precisará la obtención de la correspondiente licencia municipal, que deberá someterse al procedimiento de estudio de incidencia ambiental, de competencia municipal.

*SECCIÓN CUARTA*

*INTERCAMBIADORES*

**Artículo 7.15.25** Definición (N-1)

Se definen como intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.

**Artículo 7.15.26** Aplicación y alcance (N-1)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.
2. Todos los terrenos calificados como intercambiador tendrán la consideración de sistema general de transporte.

**Artículo 7.15.27** Condiciones de desarrollo (N-2)

1. El desarrollo de los terrenos calificados como intercambiador, se realizará mediante la redacción del correspondiente Plan Especial.
2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

**Artículo 7.15.28** Condiciones de ordenación y diseño (N-2)

1. La edificabilidad no superará la cuantía de un metro (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase intercambiadores.
2. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento del intercambiador en el sistema de transporte.

El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el capítulo 7.2, no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

**SECCIÓN QUINTA**  
**LOGÍSTICA DEL TRANSPORTE**

**Artículo 7.15.29** Definición (N-1)

Se entiende por uso dotacional para la logística del transporte, el destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación al transporte, y los necesarios para tales operaciones.

**Artículo 7.15.30** Aplicación y alcance (N-1)

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

**Artículo 7.15.31** Condiciones de desarrollo (N-2)

1. Para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte será necesaria la previa redacción del correspondiente Plan Especial.
2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

**Artículo 7.15.32** Condiciones de ordenación y diseño (N-2)

1. La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase logística del transporte.
2. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto en el sistema de transporte.

El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el capítulo 7.2, no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

**TITULO 8 . CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO 8.0. . Preliminar**

**Artículo 8.0.1.** Definición (N-1)

Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos VI y VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos en función de su localización.

**Artículo 8.0.2 .** Aplicación (N-1)

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles en cada zona.

#### **Artículo 8.0.3 . Alteración de las condiciones particulares (N-2)**

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las Edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

El cambio de condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas, en normas zonales u ordenanzas particulares de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva de baja densidad, deducida en función de la superficie mínima de parcela o del número máximo de viviendas, expresamente establecidas en las mismas, y garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de los edificios.

La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto.

El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

#### **Artículo 8.0.4 Clases de áreas (N-1)**

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General distingue en el suelo urbano las siguientes clases de áreas:

- a) Área de ordenación directa: Regulada por las condiciones particulares establecidas en el presente Título, capítulos 8.1 al 8.11, ambos inclusive, respectivamente para cada una de las zonas en que se subdivide.
- b) Áreas de planeamiento incorporado (API): Reguladas por el régimen urbanístico que se define en el capítulo 3.2, Sección Segunda.
- c) Áreas de planeamiento específico (APE): Reguladas por el régimen urbanístico que se define en el capítulo 3.2, Sección Tercera.
- d) Áreas de planeamiento remitido (apr): reguladas por el régimen urbanístico que se define en el capítulo 3.2, Sección Cuarta.

#### **Artículo 8.0.5 . División de las áreas (N-1)**

El Plan General establece para las distintas zonas de suelo urbano de ordenación directa, las siguientes normas zonales:

- Zona 1 Protección del Patrimonio Histórico
- Zona 2 Protección de colonias históricas
- Zona 3 Volumetría específica
- Zona 4 Edificación en manzana cerrada
- Zona 5 Edificación en bloques abiertos
- Zona 6 Edificación en cascos anexionados
- Zona 7 Edificación en baja densidad
- Zona 8 Edificación en vivienda unifamiliar
- Zona 9 Actividades Económicas

- Zona 10 Ejes Terciarios
- Zona 11 Remodelación

Además de la división de zonas se han definido una serie de tramos de calles en los que se persigue un objetivo de localización de uso diferencial que se recogen en el capítulo 8.10.

En las posibles remodelaciones que afecten a polígonos residenciales serán de aplicación las condiciones particulares para la remodelación que se recogen en el capítulo 8.11.

#### **Artículo 8.0.6 . Régimen de las obras en los elementos protegidos (N-2)**

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentren incluidos en alguno de los Catálogos de Protección, el régimen de obras previsto en el Título 4 de estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule.

### **CAPITULO 8.1 . CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

#### **Artículo 8.1.1 Ámbito y grados (N-1)**

1. Las zonas reguladas por esta Norma, comprenden los suelos identificados en el Plano de Ordenación con el código 1.
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona 1, se distinguen seis grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos señalados en el Plano de Ordenación con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º respectivamente.

#### **Artículo 8.1.2 Uso y tipología característica (N-1)**

1. El uso cualificado es el residencial.
2. La tipología corresponde a la de edificación entre medianerías formando manzana cerrada.
  - a) El grado 1º: Corresponde a manzanas de dimensiones notables en el casco antiguo que han sido ordenadas con el trazado de una alineación interior máxima, cuya finalidad es obtener un patio central de dimensiones suficientes.
  - b) El grado 2º: Se aplica a manzanas del casco antiguo que por sus características no permiten el trazado de alineaciones interiores con las que se pueda obtener un patio de manzana de dimensiones suficientes.
  - c) El grado 3º: Se ha asignado a las manzanas típicas de los antiguos ensanches, es decir aquellas en que mediante el trazado de una alineación interior máxima se obtiene un patio de manzana de dimensiones correctas.
  - d) El grado 4º: Se corresponde con manzanas residuales, de borde o atípicas de los ensanches, que por su forma o dimensiones no permiten configurar un espacio libre interior mediante el trazado de alineación interior, permitiendo formalizar el patio de manzana mediante la aplicación de determinadas condiciones de forma.
  - e) El grado 5º: Se aplica a parcelas ocupadas por edificios que constituyen una singularidad en la trama urbana, bien por sus valores histórico-artísticos, por sus características constructivas, de catálogo, o su uso.
  - f) El grado 6º: Se aplica a las zonas exteriores del centro histórico, no incluidas al planificarse los primeros ensanches, pero que se han desarrollado con una trama urbana y una tipología semejantes a ellas. Constituyen una zona de transición entre la alta densidad del centro y la mas moderada de la periferia, y deben regularse por una norma zonal semejante a la de los ensanches por la influencia visual que ejercen sobre el mismo.

#### **Artículo 8.1.3 Parcelaciones (N-1)**

1. En las áreas reguladas por los grados 1, 2, 3, 4 y 5 se considera como parcela mínima la existente por lo que se

prohíbe la segregación de parcelas.

2. En las áreas reguladas por el grado 6, se admite la segregación de parcelas, considerándose como mínima la de trescientos setenta y cinco (375) metros cuadrados de superficie y quince (15) metros de longitud de su lindero de fachada.
3. Es admisible la agregación de parcelas que estén libres de edificación o bien ocupadas por edificaciones susceptibles de sustitución. Las parcelas con edificios catalogados se regulan según el Capítulo 4.3

#### **Artículo 8.1.4** Condiciones de la vivienda exterior (N-2)

Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el art. 7.3.3., salvo lo que al efecto se dispone en el art. 4.3.20 con respecto a los edificios incluidos dentro del ámbito del APE 00.01 (APECH).

#### SECCIÓN PRIMERA

##### OBRAS

#### **Artículo 8.1.5** Obras admitidas (N-2)

1. Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.
2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.
3. Las de demolición total, serán admisibles para los edificios no catalogados, declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta.
4. Obras de nueva edificación. Están permitidas las de:
  - a) Sustitución
  - b) Nueva planta, cuando previamente haya desaparecido el edificio que ocupaba la parcela.
  - c) Ampliación

#### SECCIÓN SEGUNDA

##### CONDICIONES PARA LAS OBRAS EN LOS EDIFICIOS

#### **Artículo 8.1.6** Modificación de usos (N-1)

Cuando se modifique un uso existente, se tendrán presentes los siguientes conceptos:

##### 1. Transformación

- a) Se entiende por tal el cambio de un uso existente, que fue implantado de acuerdo con licencias ajustadas a anteriores planeamientos, por otro uso o clase de uso admisible por la presente normativa y siempre que no suponga un incremento del número de viviendas u ocupación en número de usuarios.
- b) La transformación de un uso existente que no esté amparado por licencia, se considerará a todos los efectos como una primera ocupación y estará sujeto a las condiciones de esta.

##### 2. Intensificación

- a) Será considerada como intensificación de uso toda aquella intervención sobre un edificio o local que incremente el número de viviendas, locales o, en general, el aforo del edificio, con mantenimiento de la superficie existente.
- b) La intensificación de un uso no contemplado o autorizado por la presente normativa, solo será admisible cuando dicho uso hubiese sido implantado con licencia ajustada a anteriores planeamientos.

**Artículo 8.1.7 Recuperación de espacios libres (N-2)**

1. Las intervenciones en edificios existentes, ya sea mediante ejecución de obras o intensificaciones de uso, en los que se hubieran producido ocupaciones de espacios libres, patios o jardines no amparadas por licencia, solo serán autorizables si contemplan la eliminación de dichas ocupaciones o de cualquier otro elemento añadido que altere la disposición original del edificio.
2. Esta condición no será exigible cuando se realicen obras de restauración, reconfiguración, conservación, consolidación, acondicionamiento o reestructuración puntual, excepto cuando se actúe sobre los elementos añadidos a que se refiere el párrafo anterior, e independientemente de lo regulado a este respecto en el Título 4.
3. Sobre los espacios libres, patios o jardines recuperados, no se permitirán mas actuaciones que la de su restitución al estado original.

**Artículo 8.1.8 Tratamiento de fachadas, condiciones estéticas (N-2)**

1. Cuando se aborden obras que afecten a fachadas en las que se hayan producido alteraciones en sus elementos característicos, se deberá restituir la parte sobre la que se actúe a su estado original.
2. Si las obras afectasen a locales comerciales donde la disposición de sus huecos ha sido alterada, se podrá exigir asimismo la restitución de estos a su estado original, aunque la actuación no tenga como finalidad la intervención sobre la fachada del local.
3. En los dos supuestos anteriores, deberán eliminarse todos aquellos elementos discordantes con el edificio como rótulos, banderines, muestras y otros análogos. Asimismo en cualquier intervención sobre fachada que comprenda la planta baja, se deberá incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que la recorren pertenecientes a instalaciones de gas, alumbrado y red telefónica.
4. No se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de producción de frío y en general de aparatos que alteren su estética.

**Artículo 8.1.9 Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos (N-2)**

1. En obras de rehabilitación se deberán cumplir las condiciones que a continuación se establecen, con independencia del resto de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra.
  - a) Cuando no se realicen transformaciones de los usos
    - i) Condiciones de seguridad en los edificios.
    - ii) Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios.
  - b) Cuando existan transformaciones de los usosLas condiciones particulares de los usos, además de las contempladas en el párrafo anterior.
  - c) Cuando se produzca intensificación de usosLas condiciones higiénicas en los edificios, además de las contempladas en el párrafo anterior.
  - d) Para el caso de obras de acondicionamiento se distingue entre:
    - i) Sin intensificación de usos, en cuyo caso no serán exigibles las condiciones higiénicas.
    - ii) Con intensificación de usos, siendo exigible entonces las condiciones higiénicas en, al menos, una de las piezas del local o vivienda.
2. En obras de reconfiguración, además de las anteriores condiciones, que se aplicarán en razón a las modificaciones de usos planteadas, se deberán respetar las condiciones de volumen y forma de los edificios.

3. La imposibilidad de cumplimiento de las anteriores condiciones, por las características del edificio y del uso previsto, implicarán la inadecuación del uso al contenedor debiendo estudiarse soluciones alternativas.

### SECCIÓN TERCERA

#### CONDICIONES PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN

##### **Artículo 8.1.10** Condiciones de edificabilidad (N-1)

La edificabilidad máxima de una parcela (E) se determina en función de la siguiente fórmula:

$$E = S \times Z \times C$$

Siendo:

S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación

Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad

C: Coeficiente corrector del índice de densidad

Estos parámetros se definen de la forma siguiente:

1. Superficie computable (S): Es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la edificabilidad.

2. Coeficiente ponderado de edificabilidad (Z): Es un factor que interviene en la determinación de la edificabilidad en función de las características urbanísticas y constructivas del entorno.

Este coeficiente no determina la altura admisible en número de plantas, ya que este factor se fija en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes y debe ser aprobada por la CIPHAN.

3. Coeficiente corrector del índice de densidad (C): Es el factor de corrección que permite regular la edificabilidad conforme a los factores medioambientales deseables en el área.

Según los distintos grados en que se clasifica el territorio regulado por esta norma, se establecen los siguientes parámetros:

a) Grado 1

i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el plano de ordenación y el fondo máximo definido en el plano de condiciones de la edificación.

ii) Coeficiente Z: El fijado en el plano de condiciones de la edificación.

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es de 0,875.

b) Grado 2

i) Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9.

ii) Coeficiente Z: El fijado en el plano de Condiciones de la Edificación.

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

c) Grado 3

i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela comprendida entre la alineación oficial fijada en el plano de ordenación y el fondo máximo definido en el plano de condiciones de la edificación.

ii) Coeficiente Z: El fijado en el plano de condiciones de la edificación.

iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,90

d) Grado 4

- i) Superficie computable S: Es la superficie de parcela edificable definida en el art. 6.2.9.
- ii) Coeficiente Z: El fijado en el plano de Condiciones de la Edificación.
- iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,75.

e) Grado 5

La edificabilidad de las parcelas reguladas según este grado, es la existente tanto sobre como bajo rasante y que esté destinada a usos que computen como edificabilidad de acuerdo con las condiciones que fija los arts. 6.5.3 y 6.5.4 de las presentes normas.

f) Grado 6

- i) Superficie computable S: Es la superficie de la parcela edificable definida en el art. 6.2.9.
- ii) Coeficiente Z: El coeficiente Z se determina en función del ancho de calle, medido en el punto medio de la fachada, según el siguiente cuadro.
- iii) Coeficiente C: Para todas las parcelas reguladas por este grado, el coeficiente C es 0,66.

La medición del ancho de calle se realizará con los mismos criterios que para tal fin están previstos en el Capítulo 8.4 de este mismo título.

Cuando el cálculo de la edificabilidad no pueda obtenerse por la aplicación directa de la fórmula definida al principio de este artículo ( $E = S \times Z \times C$ ) por tener la parcela fachadas a calles de distinto ancho, la superficie edificable se calculará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del art. 8.4.9.

**Artículo 8.1.11 Posición respecto a la alineación (N-2)**

1. En el grado 1º y 2º la línea de edificación deberá coincidir con la alineación oficial.
2. En los grados 3º, 4º y 6º la línea de edificación podrá retranquearse total o parcialmente respecto a la alineación oficial. En cualquier caso dicha alineación deberá materializarse como mínimo en planta baja mediante cuerpos de edificación, soportales, arquerías o cualquier elemento que constituya cerramiento arquitectónico. Las parcelas de esquina reguladas por los grados 3º y 4º, formarán un chaflán dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales y de cuatro (4) metros de longitud.
3. En el grado 5º la nueva edificación tendrá la misma posición que la inicialmente existente. En caso de sustitución sin que sea obligada su reconstrucción, esta posición se fijará mediante un Estudio de Detalle.

**Artículo 8.1.12 Posición de la edificación (N-1)**

La edificación debe desarrollarse obligatoriamente dentro de la superficie computable que para cada grado se establece en el art. 8.1.10. Como condición particular se establece que para los grados 4º y 6º se dejará al fondo de la parcela un espacio libre que ocupe todo su ancho y que cumpla las condiciones que para patios de parcela se fijan en estas normas en función de las luces rectas de las piezas o locales recayentes a dichos patios. En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio con una superficie equivalente al ancho medio de la parcela por seis (6) metros de fondo; si la distancia entre el punto medio de ambas fachadas es inferior a dieciocho (18) metros el fondo será un tercio (1/3), como mínimo, de la distancia entre dichos puntos medios.

A efectos de tratamiento de superficie, usos y niveles, estos patios se equipararán con los espacios libres de parcela regulados en el art. 8.1.20.

En el grado 5º la posición será la de la edificación existente. En caso de sustitución de las edificaciones sin que sea obligada su reconstrucción, la posición será fijada mediante Estudio de Detalle.

#### **Artículo 8.1.13 Ocupación (N-1)**

1. En los grados 1º y 3º la ocupación máxima será la parte de la parcela definida como superficie computable para este grado en el art. 8.1.10.
2. En los grados 2º, 4º y 6º la ocupación máxima será el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie computable, definida en ese artículo para los antedichos grados.
3. Cuando por la forma de la parcela la aplicación de las condiciones contempladas en estos puntos dé lugar a soluciones no funcionales o inarmónicas con el entorno, se podrá regular la superficie de ocupación mediante un Estudio de Detalle.

Asimismo en el caso de parcelas con especiales condiciones que lo justifiquen, se podrá eximir del cumplimiento de la condición de ocupación, previo informe favorable de la CIPHAN.

4. En el grado 5º la ocupación máxima será la de la edificación existente. En caso de sustitución de esta sin obligarse a su reconstrucción, la ocupación será fijada mediante Estudio de Detalle con un máximo de los 2/3 de la parcela edificable.
5. En todos los grados, las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable.

#### **Artículo 8.1.14 Fondo máximo (N-1)**

1. En los grados 1º y 3º el fondo máximo queda establecido en el plano de condiciones de la edificación.
2. En los grados 2º y 4º no se establece fondo máximo, si bien se deberá tener presente lo regulado en el art. 8.1.12.
3. Para el grado 5º, en el caso de no fijarse fondo máximo en el plano de condiciones de la edificación, se determinará mediante estudio de detalle, teniendo presente el señalado, en su caso, para las edificaciones colindantes, salvo que sea obligada la reconstrucción del edificio.
4. Para el grado 6º el fondo máximo será de veinticinco (25) metros teniendo además presente el art. 8.1.12.

#### **Artículo 8.1.15 Altura de la edificación (N-2)**

1. Salvo en el grado 6º, en el que la altura de la edificación en número de plantas será coincidente con el número correspondiente al coeficiente Z señalado en el cuadro del art. 8.1.10 f) ii) en función del ancho de calle, en los demás grados la altura de cornisa en metros y número de plantas se establecerá individualmente para cada caso por la CIPHAN, previa presentación de las diferentes soluciones o propuestas que armonicen con los edificios colindantes, mediante representaciones de estas en alzados completos de tramo de calle o calles a las que afecte.
2. En parcelas de esquinas a calles con diferentes alturas, se regulará la línea de cornisa con arreglo al principio de mantener la mayor altura, que deberá doblar en la fachada correspondiente a la de menor altura hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor anchura.
3. Sobre la altura de cornisa se admite, como criterio general, la construcción de una planta de ático y/o torreones, o una planta bajo cubierta, siempre que la solución propuesta se adapte a la composición edificatoria del entorno próximo. Dichas edificaciones siempre computarán a los efectos de medir la edificabilidad máxima. Estas plantas cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Plantas de ático: Cumplirán las condiciones que para las mismas se regulan en el art. 6.6.15.8 con las siguientes precisiones:
    - i) Los planos de la fachada del ático, se retranquearán obligatoriamente respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio libre público o a patio de manzana, una distancia mínima de tres (3) metros.

ii) Las posibles medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas por el promotor de la nueva edificación.

b) Plantas bajo cubierta:

i) La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de treinta (30) grados sexagesimales.

ii) La mínima altura libre en las piezas habitables de la planta será de ciento cincuenta (150) centímetros, con independencia de las alturas libres mínimas requeridas para el uso a implantar.

c) Torreones: Cumplirán las condiciones del art. 6.6.15.9, excepto la separación entre ellos que será, como mínimo, de cuatrocientos (400) centímetros.

#### **Artículo 8.1.16 Altura de pisos (N-2)**

La altura de pisos será, como mínimo, de trescientos sesenta (360) centímetros en planta baja y de trescientos (300) centímetros en las plantas superiores.

La altura de piso de los áticos podrá ser, como mínimo, de doscientos noventa (290) centímetros y como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros.

#### **Artículo 8.1.17 Salientes y vuelos (N-2)**

1. Balcones y miradores: El saliente máximo de balcones, balconadas y miradores será el que figura en los cuadros siguientes, en función de la anchura de la calle.

a) Saliente máximo de balcones, balconadas y miradores para todos los grados:

b) La anchura máxima de bandejas será de ciento treinta y cinco (135) centímetros para los balcones, de doscientos veinte (220) para los miradores y libre para las balconadas. El espesor máximo de la bandeja será de diez (10) centímetros y su nivel superior coincidirá con el de la planta desde la que tengan acceso.

2. Cornisas y aleros: El saliente máximo para cornisas y aleros en todos los grados, será el que figura en el siguiente cuadro en función de la anchura de la calle.

Saliente máximo de cornisa y alero.

Los salientes máximos de balcones, miradores, balconadas, cornisas y aleros, en las fachadas a patios de manzana serán los mismos que los autorizados para la fachada a la calle.

#### **Artículo 8.1.18 Criterios de composición (N-2)**

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a su ritmo, cadencia, soluciones constructivas y tipología en general, sin introducir soluciones de diseño o materiales que distorsionen la percepción de la ciudad. Dentro de la zona regulada por el APE 00.01, se tendrán presentes las disposiciones de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, que se incluyen como anexo a la presente Norma.

Las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la CIPHAN que, razonadamente, determinará los criterios a los que debe sujetarse la composición de las fachadas. Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Las fachadas en el grado 1º y 2º tendrán en su composición, como criterio general, las siguientes características:

a) Dispondrán de cornisa o alero.

b) Contarán con huecos de eje vertical dominante, que formarán balcones, miradores o balconadas, según quede justificado por el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán composición dominante vertical.

- c) No se alterará el orden, dimensiones y proporción comunes a los edificios del entorno.
  - d) La cubierta se resolverá con las aguas, pendientes y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta plana salvo las azoteas en los casos de soluciones de ático.
2. Las fachadas exteriores, en los grados 3º, 4º, 5º y 6º se adecuarán a las soluciones del entorno, introduciéndose, en función de la edificación existente soluciones tradicionales como las de torreones, pérgolas, doble fachada, patios abiertos a fachada, columnatas, miradores y otros elementos análogos.
3. Las fachadas exteriores, recayentes a patio de manzana deberán tratarse con criterios similares, si bien será admisible mayor libertad de composición aunque su aprobación quede también condicionada al informe favorable de la CIPHAN.
4. Las cubiertas tendrán la pendiente máxima que se señala en el art. 8.1.14.b)i).

**Artículo 8.1.19 Materiales de fachada (N-2)**

- 1. Se utilizarán preferentemente los siguientes materiales: piedra natural en sillares o chapados, con labra tradicional; ladrillo a cara vista utilizando aparejos comunes en el entorno y color natural; revocos artesanales con texturas y colores dominantes en la zona.
- 2. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico ni anodizados.
- 3. La elección definitiva de los acabados exteriores, texturas, calidades y colores, se hará en obra, previa elección de muestras por los Servicios Técnicos Municipales.

**Artículo 8.1.20 Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana (N-2)**

- 1. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación del APE 00.01, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.
- 2. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros situando la cota superior de dicha capa por debajo de la cota de la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada.
- 3. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.

**SECCIÓN CUARTA**

**CONDICIONES PARA LA AMPLIACION Y REESTRUCTURACION GENERAL**

**Artículo 8.1.21 Condiciones para la ampliación y reestructuración general (N-2)**

A las obras de ampliación y reestructuración general se le aplicarán las mismas condiciones que a las de nueva planta, salvo las que sean de imposible cumplimiento en función del mantenimiento de los elementos protegidos reflejados en el Plano de Análisis de la Edificación correspondiente, o den lugar a soluciones no funcionales. Podrá plantearse un estudio de detalla que altere estas condiciones donde se estudie la viabilidad de incrementar el fondo máximo contemplado en el área de movimiento o la superficie ocupable.

**SECCIÓN QUINTA**

**RECUPERACIÓN DE LOS PATIOS DE MANZANA Y ESPACIOS LIBRES**

#### **Artículo 8.1.22 Ámbito y definición (N-1)**

1. Las condiciones que se especifican en esta sección, serán de aplicación a las edificaciones y construcciones con usos no residenciales y que se encuentren situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en los grados 1º y 3º.
2. Las edificaciones y construcciones, definidas en el apartado anterior quedan sometidas a las determinaciones previstas en el Capítulo 2.3 sobre situaciones preexistentes.

#### **Artículo 8.1.23 Transformaciones de usos (N-2)**

En las edificaciones y construcciones, definidas en el apartado 1 del artículo anterior no se admite la transformación o cambio de las actividades existentes, que podrán mantenerse en tanto no se produzca la demolición del edificio.

#### **Artículo 8.1.24 Intensificación de usos (N-2)**

En las edificaciones y construcciones definidas en el apartado 1 del art. 8.1.22 será admisible la intensificación de los usos existentes, conforme a lo establecido en el art.8.1.6.2. Asimismo se admitirá la intensificación con incremento de edificabilidad en los siguientes casos:

1. Edificios exclusivos calificados como Equipamiento, según la regulación del art.7.10.6.5.
2. En usos terciarios recreativos destinados a cines y teatros con las condiciones fijadas en la correspondiente ficha de Condiciones Urbanísticas.

#### **Artículo 8.1.25 Usos permitidos sobre rasante (N-2)**

1. Sobre los espacios libres de parcela constitutivos del patio de manzana, no se permitirán más usos o actividades que los de esparcimiento y los deportivos que no precisen instalaciones con volúmenes construidos. Deberán ajardinarse según las condiciones fijadas en el art.8.1.20

No se autorizarán los accesos de vehículos, -salvo el desarrollo de rampa necesaria para aparcamientos subterráneos cuando este no pueda llevarse a cabo dentro del área de movimiento de la manzana-, ni la estancia de los mismos, con la excepción que deba hacerse para los del servicio de extinción de incendios cuando sea preciso.

#### **Artículo 8.1.26 Usos permitidos bajo rasante (N-2)**

1. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será:
  - a) Los usos contemplados como compatibles en la sección sexta de este capítulo (compatibilidad y localización de usos no cualificados).
  - b) Los garajes-Aparcamiento.
2. Las edificaciones subterráneas de nueva construcción, se tratarán conforme a lo previsto en el art. 8.1.20.
3. En las edificaciones bajo rasante existentes, y que permanezcan tras la recuperación del espacio libre, donde se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso o de otro tipo cuya cuantía lo justifique, se podrá exigir el tratamiento de la superficie.

#### **Artículo 8.1.27 Definición de rasante de patio o espacio libre en edificación existente(N-2)**

El plano de rasante del patio a formalizar o recuperar en caso de estar ocupado, en la edificación existente, será el definido por la proyección sobre el fondo edificable de la rasante de la calle y las líneas horizontales trazadas por los extremos de dicha proyección.

#### **Artículo 8.1.28 Condiciones para la actuación en espacios libres (N-2)**

1. La actuación preferente sobre las edificaciones definidas en el Apartado 1º del art. 8.1.22. será la demolición de las mismas, siempre que su ficha de catálogo lo permita, a fin de ser sustituidas por espacios libres ajardinados, bajo los cuales se fomentará la construcción de aparcamientos para cubrir defectos de dotación de los mismos de la propia manzana o del entorno.
2. Quedan prohibidas las obras que supongan un incremento en la superficie construida. También se prohíben las que modifiquen la envolvente, salvo que se pretenda reducir el volumen construido o la altura de la cubierta. También se prohíbe toda obra que tenga como fin el cambio de la clase de uso o actividad existente.
3. Quedan exceptuadas de estas condiciones las obras cuyo fin sea la intensificación de usos en el caso de cines y teatros. Mediante un plan especial se podrá autorizar el reinicio o nueva implantación de este tipo de actividad, con las que le sean complementarias. También mediante Plan Especial podrán sustituirse las actividades existentes por otras que se demuestren complementarias y compatibles con los usos del entorno, y siempre que se libere al menos un cincuenta por ciento (50%) de la superficie ocupada en el patio de manzana.

**SECCIÓN SEXTA**  
**RÉGIMEN DE USOS**

**Artículo 8.1.29** Clasificación en niveles (N-2)

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos no cualificados, se distinguen cinco niveles, que comprenden cada uno de ellos los suelos del APE 00.01 señalados en el Plano de Usos y Actividades con los códigos A, B, C, D y E respectivamente. Los ámbitos de Norma Zonal 1 situados fuera del APE 00.01 se regulan con el nivel de uso b de esta Norma Zonal.

**Artículo 8.1.30** Usos compatibles (N-2)

1. En el nivel A:

a) USO ASOCIADO:

i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO:

i) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.

ii) Terciario:

Hospedaje, en cualquier situación del edificio, con acceso independiente.

Comercial: en situación de planta baja e inferior a la baja en categoría de pequeño comercio.

Oficinas: en situación de planta baja e inferior a la baja.

Recreativo: en situación de planta baja e inferior a la baja, en categorías:

" i) Salas de reunión Tipo I

" ii) Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II

" iii) Espectáculos Tipo III

Otros servicios terciarios: En situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.

iii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja e inferior a la baja.

c) USO ALTERNATIVO:

i) Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Recreativo: En categoría iii) Espectáculos en situación de edificio exclusivo.

Hospedaje: En edificio exclusivo.

2. En el nivel B:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel A y además:

a) USO COMPLEMENTARIO:

i) Terciario:

Comercial: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

Oficinas: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

Otros Servicios terciarios: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

ii) Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

En las mismas condiciones contempladas en el nivel B.

4. En el nivel D:

En las mismas situaciones contempladas en el nivel C y además:

a) USO ALTERNATIVO:

i) Terciario: Se autoriza una implantación para una o varias clases de uso terciario, en situación de edificio EXCLUSIVO, en aquellos edificios con licencias concedidas, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el cincuenta por ciento (50%) de su superficie destinada a uso terciario.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios complementarios hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase de comercial podrá superar estos límites hasta ser implantados ocupando toda la superficie del edificio.

5. En el nivel E:

a) USO ASOCIADO:

i) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO:

Dotacional, en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

**Artículo 8.1.31 Usos autorizables (N-2)**

1. En el nivel A.

a) Industrial: En situación de planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en Tipo I.

La categoría de industria artesanal se admitirá en situación de edificio exclusivo con un límite de superficie de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados. En edificios de mayor superficie no será autorizable dicha implantación.

b) Terciario comercial: En situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.

Oficinas: En situación de planta primera.

Recreativo: Se admitirá el uso pormenorizado de restaurante con tipo II, en situación de planta primera, siempre que disponga de acceso directo desde la planta baja.

Hospedaje: En situación de edificio exclusivo.

2. En el nivel B:

Con las mismas condiciones del nivel A y además:

a) Terciario: Recreativo: Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera.

3. En el nivel C:

Con las mismas condiciones del nivel B y además:

a) Terciario: Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el cincuenta por ciento (50%) de su superficie destinada a uso terciario.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el total del edificio. Si el edificio contase con una superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1, la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

4. En el nivel D:

En las mismas condiciones del nivel C y además:

a) Terciario: En régimen de edificio exclusivo para una o varias clases de usos terciarios.

La clase comercial tendrá un límite de superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados. Si el edificio contase con una superficie superior a cuatro mil (4.000) metros cuadrados, se deberán implantar otros usos terciarios autorizables hasta agotar el total.

En los emplazamientos grafiados con el código 1 la clase comercial podrá superar estos límites hasta ser implantada ocupando toda la superficie del edificio.

#### **Artículo 8.1.32 Otras condiciones de uso (N-2)**

1. Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios existentes ocupan una superficie cuyo porcentaje supere al sesenta y seis por ciento (66%) del edificio, será autorizable su dedicación a dicho uso con carácter exclusivo. En cualquier caso se tendrá en cuenta la limitación de superficie de los usos comerciales que en el artículo anterior se determina.

La implantación de usos en planta sótano queda condicionada a su dependencia de la planta baja del edificio, con la que tiene que estar ligada de forma indisoluble. Igual condición regirá para la implantación del uso comercial en planta sótano y primera, debiendo accederse a las plantas de sótano o primera directamente desde la baja del mismo local, sin utilizar los elementos comunes del edificio.

## CAPITULO 8.2 . CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2. PROTECCIÓN DE LAS COLONIAS HISTÓRICAS

### Artículo 8.2.1 Ámbito y Características (N-1)

1. Pertenece a esta norma zonal las Áreas de Planeamiento Específico identificadas en el Plano de Ordenación con su código de APE que se corresponden con las Colonias relacionadas en el art. 4.3.27.
2. Es objeto de esta norma la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y del uso residencial, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.
3. Su edificación pertenece, generalmente, a las tipologías de edificación aislada, pareada, adosada o agrupada en hilera, destinada a vivienda unifamiliar.
4. El uso cualificado es el residencial.

### Artículo 8.2.2. Alcance y regulación complementaria (N-1)

1. Esta norma zonal 2 no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, ya que éstas se concretan en las normas particulares de cada una de las APE.
2. Las APE pueden remitir determinadas zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales; en este caso, las normas particulares del APE especifican las condiciones particulares de usos compatibles que le son de aplicación.

## SECCIÓN PRIMERA

### CONDICIONES ESPECIALES

### Artículo 8.2.3 Alcance y condiciones de protección (N-1)

1. A fin de conseguir los objetivos de protección de las características básicas y tipológicas de los edificios protegidos se establecen los siguientes conceptos:
  - a) Edificación principal es la constituida por el edificio proyectado y construido en origen y que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a posición, volumen y composición, cuya identidad requiere su conservación y protección.
  - b) Edificación añadida la constituyen aquellos volúmenes añadidos a la edificación principal o dispuestos en el espacio libre de parcela, cuyas características de posición o volumen desvirtúan la composición, alterando y contradiciendo la identidad de aquélla.
2. Siendo uno de los objetivos la conservación y protección del tejido y medio urbano del conjunto de la colonia, la protección alcanza a las parcelas propuestas en el plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, sin que se permitan las agregaciones o segregaciones, salvo en aquellos casos señalados expresamente en el APE como "parcelación admitida".
3. Se consideran características básicas de los edificios objeto de protección la disposición de volúmenes y alturas de la edificación principal, la composición, tratamiento y elementos de fachadas, el ritmo y disposición de sus huecos y la solución de cornisas y cubiertas.

Cuando se realicen obras que afecten a alguno de estos elementos y estuvieran modificados, alterados o desaparecidos se deberán restituir y recuperar conforme a las condiciones establecidas en el Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE.

4. En caso de declaración de ruina o que se produzca una demolición no autorizada, cualquiera que sea su causa, y sin perjuicio de la sanción a que hubiese lugar, sólo se autorizarán obras de reconstrucción o recuperación

tipológica del modelo asignado.

5. El arbolado existente queda protegido como elemento integrante del medio ambiente urbano de las Colonias y deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter singular y el tipo genérico de urbanización, como ciudad-jardín.

Cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes sobre la vía pública o sobre los espacios libres de parcela, será obligatoria la reposición a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen de acuerdo con la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano. La sustitución se hará por especies iguales a las desaparecidas o empleando las dominantes en la alineación o agrupación de arbolado, o en la parcela.

La necesidad de suprimir algún ejemplar situado en la parcela deberá justificarse debidamente, y su posible sustitución estará condicionada al compromiso de reposición en la misma parcela por otro ejemplar de la misma especie y como mínimo de 20/22 cm. de perímetro de tronco, y al cumplimiento de la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano.

6. Los cerramientos de parcela constituyen elementos integrantes de la edificación y como tales las intervenciones sobre ellos deben realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas para los cerramientos en las normas de cada APE y en el Catálogo de la Edificación (Modelos).

#### **Artículo 8.2.4 Catálogo de la Edificación-Modelos (N-1)**

Como instrumentos de protección de la edificación, las APE incluyen la catalogación de modelos de los edificios existentes en cada Colonia y se definen gráficamente en los planos correspondientes, donde se describen las características básicas de los edificios y las condiciones generales, de edificación y estéticas que deben respetarse o recuperarse en su caso.

En el plano de Tipologías y Modelos de cada APE se asigna a cada parcela unas siglas correspondientes a los siguientes modelos:

1. Modelo típico existente (A,B,C...)
2. Modelo con variantes (A-1, B-1, C-1...)
3. Modelo original (EO)

En estos casos el modelo de referencia será el que proporciona la documentación de su proyecto original y sólo en el caso de no existir se utilizará como referencia el que resulta de la edificación principal existente.

#### **4. Modelos de referencia (MR)**

Se definen cuando no están claramente diferenciados modelos edificatorios completos, pero se pueden identificar en los edificios de la colonia unas características básicas en estilo, volumetría e invariantes compositivos y constructivos. Su definición gráfica se entiende en su caso, como ejemplo de referencia en posibles intervenciones. Además de ello, las obras de nueva edificación se regularán por aplicación de los parámetros de ocupación y volumen definidos en estas normas particulares y en su caso, en el catálogo.

#### **5. Modelo con protección independiente (PI)**

Son aquellos edificios merecedores de ser catalogados independientemente con un nivel y grado de acuerdo con el Título 4 de las presentes normas y a todos los efectos las obras se regulan por el contenido normativo de dicho Título.

#### **6. Modelo a recuperar (RA, RB...)**

Son modelos asignados a parcelas con edificios existentes no protegidos que constituyen un impacto negativo en el conjunto urbano donde se integran, que distorsionan el ámbito superior de protección, y en los que, por los

antecedentes, se conoce la existencia previa de un modelo típico de la Colonia. En estos edificios solo se admite la obra de recuperación del modelo asignado.

#### 7. Edificios sin asignación de modelo (SM)

Son aquellos edificios no protegidos que no se les asigna ningún modelo típico por no existir antecedentes que así lo constaten. En estos edificios las obras de nueva edificación se regularan por aplicación de los parámetros de ocupación y volumen definidos en estas normas particulares, pudiendo en todo caso utilizarse como referencia cualquier modelo típico de los documentados Catálogo de la Edificación (Modelos) de cada APE.

En el caso de edificios que tengan señalado un modelo en el catálogo de edificación, cuando se demuestre documental o materialmente que fueron construidos en origen con características o elementos dispares a los que define el catálogo, servirá también como modelo el que proporciona la documentación de su proyecto original.

#### **Artículo 8.2.5 Ámbitos de regulación de parcela (N-1)**

1. Dentro de cada parcela y con el objeto de concretar el alcance de la protección y de la intervención sobre la misma, se distinguen tres ámbitos sobre los que el APE regula las condiciones de la edificación, usos y el régimen de obras:

a) Ámbito A1 edificable: Define la parte de parcela ocupada o susceptible de ser ocupada por la edificación principal.

b) Ámbito A2 libre interior: Comprende el espacio libre interior de parcela señalado en función de su menor relación con la vía pública.

c) Ámbito A3 libre exterior: Conjunto de espacios de la parcela que separan los ámbitos A1 y A2 de la alineación oficial exterior y, en su caso, de los linderos laterales.

2. La delimitación de estos ámbitos se establece gráficamente en cada APE, en el plano de Ámbitos de Regulación. Para el replanteo de cada uno de ellos se utilizaran referencias geométricas respecto de la propia parcela y de la edificación principal existente en la misma y en las colindantes, las cuales prevalecerán sobre las medidas efectuadas sobre plano.

En los casos en los que no se señala gráficamente esta delimitación, estos ámbitos se indican en las normas particulares para las obras de nueva edificación, en función de los retranqueos a linderos y a la alineación oficial.

#### **Artículo 8.2.6 Edificación en ámbitos libres de parcela (N-2)**

1. En el ámbito A2, libre interior se admite la construcción de cuerpos secundarios o auxiliares, salvo excepciones señaladas expresamente en las normas particulares del APE, sujetos a las condiciones de ocupación y edificación especificadas en cada APE.

En este ámbito se admite la construcción de piscinas, siempre que su obra e instalaciones no rebasen en ningún punto quince (15) centímetros sobre la rasante del terreno, respeten una separación mínima a linderos desde el borde del vaso de un (1) metro en parcelas particulares.

2. En el ámbito A3, libre exterior no se permite ninguna construcción provisional o fija, salvo las marquesinas o cubrición ligera sobre la puerta de acceso y adosadas a la edificación principal, autorizadas en el APE.

### SECCIÓN SEGUNDA

#### OBRAS

#### **Artículo 8.2.7 Obras admisibles en edificios protegidos (N-1)**

1. Obras en los edificios: Se admiten todas las definidas en estas Normas, sujetas a las siguientes limitaciones y siempre conforme al Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE:

a) No se podrá alterar la envolvente de la edificación principal o la señalada en el modelo, excepto en aquellos casos señalados en el Catálogo de la Edificación (Modelos) del APE.

b) Se podrá incrementar la superficie edificada de la edificación principal mediante las siguientes obras:

i) Acondicionamiento del espacio bajo cubierta, incluso con obras de reestructuración que posibiliten el aumento de altura libre interior en éste.

ii) Construcción de una planta inferior a la baja sin que pueda rebasar los límites de posición ni ocupación establecidos para el ámbito A1 edificable salvo indicación en contra en el APE.

2. Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial, siempre que estén ligadas a alguna de las obras admisibles o se trate de partes o edificación añadida. La demolición total será admisible cuando se vincule a la obra de sustitución y reconstrucción, siempre que éstas estén admitidas.

3. Obras de nueva edificación:

a) Se admiten las obras denominadas de Modificación Controlada, que corresponde, por lo general, a las obras de ampliación, que son admisibles en edificios cuya modificación se regula gráficamente mediante modelos en el Catálogo de la Edificación (Modelos), y de acuerdo con las condiciones establecidas en el mismo.

b) Obras de sustitución, admitidas exclusivamente para edificios que tengan asignados un modelo con Modificación Controlada, y en otros casos establecidos en las normas particulares del APE, cuando se justifique técnicamente que el estado y las condiciones constructivas del edificio existente así lo aconsejen. En estos casos, la sustitución se vinculará obligatoriamente a la realización de obras de recuperación tipológica incluida, en su caso, la modificación controlada del modelo asignado.

c) Obras de ampliación, resultantes de las obras de Modificación Controlada sujetas a los parámetros y condiciones señaladas para el modelo y aquellas destinadas a la construcción de cuerpos secundarios o auxiliares en el Ámbito Libre Interior de las parcelas con sujeción a las condiciones establecidas en cada APE.

d) Obras de reconstrucción y recuperación tipológica, en edificios que se les haya asignado un modelo y tengan declaración de ruina, se produzca una demolición no autorizada o estén vinculadas a lo previsto en el punto b).

#### **Artículo 8.2.8 Obras admisibles en edificios no protegidos (N-1)**

Se admiten todas las definidas en estas Normas, sujetas a las siguientes limitaciones:

1. No se podrá incrementar la superficie edificada.

2. No se admiten las obras de ampliación de la edificación en altura ni sobre los ámbitos libres de parcela.

3. Se admiten siempre las obras de recuperación tipológica ajustándose al modelo asignado o en el caso de que éste no se determine, a cualquier otro modelo de su misma tipología, existente en la Colonia. En estas obras, la recuperación podrá incorporar los incrementos de superficie autorizados y la Modificación Controlada, en su caso.

#### **Artículo 8.2.9 Condiciones de las obras en los edificios (N-1)**

En las intervenciones sobre los edificios se deberán cumplir, con independencia de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra, las siguientes condiciones:

1. Se define como planta baja la inferior del edificio cuyo piso está por encima de la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio, sin superar la cota de ciento cincuenta (150) centímetros desde la misma hasta el pavimento acabado. Si se rebasa esa cota, el semisótano se considerará como planta sobre rasante a todos los efectos.

2. Plantas inferiores a la baja

a) Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo

de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio.

b) Se entiende por semisótano la planta que tiene su piso y parte de su altura por debajo de la rasante del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio.

3. Cabrá eximir a los locales resultantes de obras en los edificios protegidos, de la condición de altura libre para el uso residencial en estas Normas.

4. Se autoriza la instalación de piezas habitables en plantas inferiores a la baja, siempre que la altura libre no sea inferior a dos con cincuenta (2,50) metros y se cumplan las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto la superficie de los huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces de patios ingleses, aunque éstos últimos solo podrán abrirse en ámbito A2 Libre interior y sin restar mas del 25% de la superficie de éste.

5. En edificios protegidos, se autoriza el aprovechamiento del espacio existente bajo la cubierta para piezas habitables, siempre que, al menos, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil supere una altura libre de doscientos veinte (220) centímetros, salvo excepciones señaladas en el APE.

La imposibilidad de cumplimiento de las condiciones establecidas en los anteriores artículos de esta norma zonal, por las características y tipología del edificio, implicaran la inadecuación de la intervención debiendo estudiarse soluciones alternativas.

#### **Artículo 8.2.10 Recuperación de ámbitos libres de parcela (N-1)**

1. La ejecución de obras de Modificación Controlada, reconstrucción y recuperación tipológica, en todos los casos, y las de reestructuración total que se realicen conforme establece el art. 8.2.7, 3b, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela, a excepción de aquellos que cumplan con lo establecido en el APE para cuerpos secundarios en el Ámbito Libre Interior (A2).

2. Salvo indicación en contra en las Normas particulares del APE, las intervenciones en los edificios protegidos mediante ejecución de obras sin variar la envolvente, aún cuando impliquen incremento de la superficie edificada por utilización del bajo cubierta o construcción de la planta inferior a la baja, no obligan a la demolición de cuerpos, volúmenes o elementos añadidos.

3. Sobre los ámbitos libres de parcela señalados en el APE, no se permitirán mas obras que las reguladas en el art. 8.2.6 y las plantaciones arbóreas y jardinería.

#### **Artículo 8.2.11 Tramitación de licencias (N-2)**

Las solicitudes de licencia de obras deberán ser informadas por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

##### **Documentación**

Además de la documentación del estado actual y del proyecto que para cada tipo de obras señalen las presentes normas y la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, los proyectos técnicos incluirán las siguientes determinaciones:

1. En los proyectos de obras se aportará documentación incluyendo un estudio de integración ambiental que justifique el cumplimiento de los objetivos del APE.

2. Cuando las obras afecten a edificios protegidos, se incluirá memoria pormenorizada especificando en que medida las obras afectan a sus características básicas y constructivas.

3. En cualquier obra o instalación que se realice en los diferentes ámbitos de parcela, se acompañará un plano de información donde figuren todos los árboles existentes con indicación de especie, porte y proyección, así como otras características que contribuyan a definir su estado actual, en base al cual se determinarán en el propio plano

las especies a conservar, las talas parciales necesarias y las medidas para su protección durante las obras.

### SECCIÓN TERCERA

#### CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

##### **Artículo 8.2.12** Condiciones de la parcela (N-2)

1. Tendrán la consideración de parcela mínima y máxima todas las parcelas que se señalan como propuestas en el plano de Delimitación, Alineaciones y Parcelación, de cada APE.
2. En parcelas señaladas como admitidas es parcela mínima aquella cuya superficie y forma permiten desarrollar, en una sola planta, una vivienda con el programa mínimo establecido para el uso residencias en estas Normas, cumpliendo el resto de las determinaciones del APE; las parcelaciones admitidas no tienen carácter vinculante y su materialización está sujeta a la obtención de la licencia correspondiente.
3. En las parcelas no protegidas, a efectos de agregación y segregación de parcelas, las APE establecen, en su caso, las condiciones particulares a que deben sujetarse.
4. La forma de las parcelas resultantes deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud señalada para el lindero frontal.
5. En parcelaciones de viviendas adosadas, agrupadas o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

##### **Artículo 8.2.13** Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes (N-2)

1. La separación a la alineación oficial y linderos se indica con carácter general mediante las dimensiones señaladas en las normas de cada APE o con carácter particular en el plano de Ámbitos de Regulación del mismo.
2. Los espacios correspondientes al retranqueo y separación a linderos, quedan regulados por el artículo 6 asimilándose a todos los efectos como Ambito Libre Exterior los que se refieren a la alineación exterior y linderos laterales y como Ambito Libre Interior el que se refiere al lindero testero.
3. Salvo indicación en contra en las Normas del APE, cabrá adosarse a uno o ambos linderos laterales en los siguientes casos:
  - a) Cuando la parcela tenga asignada la tipología pareada (a un lindero) o adosada (a ambos linderos).
  - b) Cuando, con la asignación anterior, la edificación colindante esté construida sobre el lindero, debiendo mantener en tal caso el mismo retranqueo que aquélla; el adosamiento será sobre el lienzo medianero. En caso de adosarse a edificios incluidos en algún nivel de protección, se respetarán todas las alineaciones interiores de los mismos.
  - c) Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes, en soluciones de proyecto unitario.
  - d) Cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en el que se contemplará las condiciones específicas de adosamiento a que ambos se someten.

##### **Artículo 8.2.14** Ocupación (N-1)

1. Coincide con la ocupada por la Edificación Principal y con el Ámbito A1 Edificado en parcelas protegidas. En las demás no podrá ocuparse una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los coeficientes de ocupación, en función de la tipología asignada, que se señalan expresamente en las Normas de cada APE.
2. La superficie ocupable bajo rasante, queda regulada según las normas particulares de cada APE.

En ningún caso podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo y separación a linderos establecidos o señalados gráficamente en los planos de Ámbitos de Regulación.

#### **Artículo 8.2.15 Condiciones de edificabilidad (N-1)**

1. La edificabilidad de cada una de las parcelas será la que se deduzca del tipo o modelo de la edificación que se asigna a cada una de ellas en el APE de la Colonia, incluyendo los incrementos de superficie edificados que pudieran obtenerse en función de las obras permitidas.
2. En la estimación de la superficie edificada computaran todos los espacios de la edificación, con independencia de su destino, incluidas las plantas bajo cubierta y bajo rasante.
3. Cada APE, en función de los tipos y modelos de la edificación, de sus especiales características y de estar o no protegidos, establece las condiciones particulares de edificabilidad.

#### **Artículo 8.2.16 Condiciones de volumen y forma (N-2)**

1. Las APE definen en sus normas particulares las condiciones de volumen y forma de los edificios en función de los tipos y modelos asignados y particularmente en las condiciones señaladas en el Catálogo de la Edificación (Modelos).
2. La altura total de los edificios, expresada en número de plantas, por encima de rasante, no superará la señalada en los planos del APE. Dicha cifra expresa la limitación de alturas referida a plantas completas sobre rasante, sin incluir los sótanos o semisótanos, bajo cubiertas o torreones, en su caso.

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros, salvo excepciones señaladas en las normas particulares del APE. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en interiores de edificios protegidos.

#### **Artículo 8.2.17 Condiciones estéticas (N-2)**

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de las edificaciones existentes, presentando a estos efectos el material gráfico que sea necesario.
2. En cada APE en el Catálogo de la Edificación (Modelos) se señalan pormenorizadamente para cada tipo o modelo de edificación las condiciones estéticas a que deben sujetarse, y con carácter general las normas particulares señalan las condiciones estéticas que afectan al volumen, tratamiento de fachadas, materiales, salientes y vuelos, cubiertas y huecos, incluso cerramientos de parcela y tratamiento de espacios libres.

#### **Artículo 8.2.18 Dotación de aparcamiento (N-2)**

Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar incluidas en el ámbito de esta norma zonal, quedan exceptuadas del cumplimiento de la obligación de respetar la dotación de plazas de aparcamiento. No obstante, podrán resolver la dotación con aparcamiento descubierto en los Ámbitos Libre Exterior e Interior o con garaje edificado bajo la planta baja de la edificación principal, cuando ésta se admite; en tal caso, se autorizan pendientes de rampa de hasta el veinte (20%) por ciento, respetando íntegramente la superficie de aceras.

### **SECCIÓN CUARTA**

#### **REGIMEN DE LOS USOS**

#### **Artículo 8.2.19 Usos compatibles (N-2)**

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta norma zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar y de vivienda en edificación colectiva cuando expresamente lo señale el APE para determinadas parcelas de su ámbito.
2. Dotaciones compatibles: Son compatibles los usos dotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el plano de Calificación y Regulación de Usos de las APE. Revertirán al uso residencial en caso de cese de la actividad o cambio de la misma.

3. Compatibilidad y localización de otros usos: A los efectos de compatibilidad y localización referentes a otros usos no residenciales, se distinguen varias configuraciones que definen las distintas localizaciones y compatibilidad de los usos industrial, terciario y dotacional, en sus distintas clases.

Las APE, en sus normas particulares y planos de Calificación y Regulación de Usos asignan una configuración general de usos compatibles y su localización al conjunto de edificaciones de cada colonia; además, en el mismo se señalan expresamente aquellas cuya configuración de usos compatibles difiere respecto a la general de la Colonia.

### CAPITULO 8.3 . CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: VOLUMETRIA ESPECIFICA

#### Artículo 8.3.1 Definición general (N-1)

Corresponde a áreas de suelo urbano donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

Se distinguen las siguientes situaciones:

1. Suelos urbanos regulados por la norma zonal 3, Mantenimiento de la Edificación, del Plan General de 8 de marzo de 1985, en las que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico.
2. Suelos urbanos regulados por ordenaciones específicas del Plan General de 1985, coincidentes total o parcialmente con ámbitos de áreas de planeamiento diferenciado o con áreas remitidas a planeamiento ulterior de dicho Plan General, en los que se considera prácticamente agotado el proceso de desarrollo urbanístico, pudiendo no obstante, existir parcelas edificables susceptibles de ser objeto de obras de nueva planta o locales pendientes de primera ocupación.
3. Suelos urbanos interiores a la M-30 que en función de sus características se remiten a esta norma zonal.

Su tipología edificatoria se corresponde generalmente con la de edificación aislada o en bloques abiertos.

#### Artículo 8.3.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el plano de ordenación, donde aparecen grafiadas con el código 3.
2. Su uso cualificado es el residencial.

#### Artículo 8.3.3 Clasificaciones en grados (N-1)

A efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos de las áreas señaladas en el plano de ordenación con los códigos 1º y 2º.

#### SECCIÓN PRIMERA

#### REFERIDA A NORMA ZONAL 3 GRADO 1º

#### Artículo 8.3.4 Condiciones de parcelación (N-2)

Se admite la parcelación de parcelas calificadas como dotacionales de servicios colectivos en las condiciones establecidas en el arts. 7.9.6, 7.10.4 y 7.10.6.

#### Artículo 8.3.5 Obras admisibles (N-2)

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las incluidas en el art. 1.4.8.
2. Obras de demolición: Las incluidas en el art. 1.4.9.

### 3. Obras de nueva edificación:

a) Obras de sustitución: Se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para esta norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación.

Cuando el uso existente coincida con el terciario de oficinas o terciario comercial y estos se contemplen entre los compatibles sometidos al régimen de autorizable, dichos usos tendrán consideración de uso alternativo.

i) Condiciones para la sustitución de edificios: La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo. Se podrá variar directamente la posición de la nueva edificación respetando los parámetros correspondientes establecidos por la norma zonal 5 grado 2º para edificación aislada y por la 8 grado 4º para la edificación en vivienda unifamiliar.

No obstante podrá plantearse mediante Estudio de Detalle una nueva ordenación sujeta a las siguientes condiciones:

" No sobrepasar la superficie total edificada preexistente.

" En edificación aislada en bloques abiertos, se respetarán el resto de los parámetros de la norma zonal 5 grado 2º, pudiendo acogerse, en su caso, a la ocupación y altura de este grado.

" En vivienda unifamiliar, se respetarán el resto de los parámetros que determine la norma zonal 8 grado 4º, pudiendo acogerse a la ocupación y altura de este grado, y asimismo a las condiciones especiales que para este grado se especifican en el art. 8.8.15, siempre que el número de viviendas colectivas no supere el de viviendas unifamiliares existentes.

" En cualquier caso se tendrá en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

ii) Condiciones particulares para la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional de servicios colectivos: Como excepción a lo dispuesto en el apartado i) y mediante Estudio de Detalle podrá llevarse a cabo la sustitución de edificios industriales por nuevas edificaciones destinadas a uso residencial, o uso dotacional de Servicios Colectivos en las siguientes condiciones:

" Las parcela o parcelas estarán actualmente destinadas a uso industrial.

" La sustitución abarcará la totalidad de los edificios industriales existentes, en la parcela o conjunto continuo de parcelas.

" La edificabilidad será de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

" El resto de condiciones de edificación se regirán por lo regulado en la norma zonal 5 grado 3º.

" La ordenación propuesta tendrá en cuenta las características tipológicas del entorno edificado.

b) Obras de nueva planta: Se admiten en parcelas existentes que, a la entrada en vigor del presente Plan General, se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes. La edificación será enteramente subterránea, los espacios libres sobre rasante deberán ser arbolados y tratados como áreas estanciales, y las edificaciones estarán destinadas a:

i) Servicios infraestructurales

ii) Garajes-Aparcamientos para vehículos: Sometidos a las condiciones reguladas en el capítulo 7.5.

Se admiten, asimismo, obras de nueva planta destinadas a usos dotacionales, en parcelas calificadas como tales, sujetas a las mismas condiciones que para las obras de ampliación de usos dotacionales se fijan en el art. 8.3.7, con una edificabilidad máxima de uno con cuatro (1,4) metro cuadrado por metro cuadrado.

c) Obras de ampliación: Además de las reguladas en los artículos siguientes, se admiten obras de ampliación en

situación enteramente subterránea, siempre que se destinen a la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación, o a garaje-aparcamiento en las condiciones reguladas en el capítulo 7.5 y se resuelva la dotación de aparcamiento al servicio de los edificios situados en la parcela objeto de las obras de ampliación. Asimismo, se admiten obras de ampliación bajo cubierta destinadas a trasteros o zonas comunitarias, en vivienda colectiva, con las condiciones del art. 7.3.4 apartados d) y e).

Análogamente, los espacios libres podrán acondicionarse en superficie en los términos regulados en el art. 6.10.20.

**Artículo 8.3.6** Condiciones de ampliación de los edificios exclusivos destinados a industria (N-2)

Se admite la intensificación del uso industrial en las condiciones que al efecto se regulan:

1. En ampliaciones en altura, podrá aumentarse una planta sobre las actuales existentes, siempre que el edificio sea construcción aislada y la nueva planta a construir no tenga una superficie edificada superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúa.
2. Cabrá, asimismo, en construcciones aisladas cuyas plantas de piso ocupen superficies iguales o superiores al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, la ampliación de las plantas de menor dimensión hasta que sus planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja.
3. La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre los planos de fachada de la edificación objeto de ampliación guarde, respecto de los planos de fachada de la edificación colindante, una distancia igual o superior a la establecida para tamaño de patios en el art. 6.7.15, apartado 2.
4. El límite máximo de edificabilidad resultante, edificación existente más ampliación, no superará los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.
5. No cabrán obras de ampliación en edificios ocupados por actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, ni de industrias que incumplan los niveles máximos de impacto sobre el entorno, salvo que la ampliación contemple la instalación de medidas correctoras.

**Artículo 8.3.7** Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a usos dotacionales (N-2)

1. Se admite la ampliación de edificios de uso dotacional sujeto a las siguientes condiciones:
  - a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios (2:3) de la superficie de parcela edificable.
  - b) La altura máxima de la edificación no podrá rebasar cuatro (4) plantas ni mil quinientos (1.500) centímetros, medidos desde la cota de referencia de la planta baja.
  - c) La nueva edificación deberá guardar un retranqueo respecto al linderio frontal de la parcela igual o superior a cinco (5) metros, excepto si el edificio objeto de ampliación se encuentra situado en la alineación oficial o guarda un retranqueo inferior, en cuyo caso la ampliación podrá igualar su plano de fachada con el edificio existente.
  - d) La nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual o superior a H:2, siendo H el valor de la altura de coronación correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.
  - e) La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de las parcelas colindantes en las condiciones reguladas en el art. 6.3.13.
  - f) No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que con las obras de ampliación se realicen las de aplicación de las medidas correctoras necesarias.
  - g) Estas ampliaciones deberán destinarse a iguales usos que los que se desarrollan en el edificio original o a usos compatibles admitidos para el uso dotacional considerado.
  - h) La edificabilidad total resultante no sobrepasará una edificabilidad neta de uno con seis (1,6) metros cuadrados

por metro cuadrado sobre los primeros dos mil quinientos (2500) metros cuadrados de superficie de parcela edificable y de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado sobre la restante superficie de parcela edificable. Se exceptúan las parcelas con edificios catalogados en grado singular, que se regulan según los parámetros del art. 8.1.10 e) de las presentes normas.

i) En cualquier caso los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, mediante la tramitación de Estudio de Detalle.

2. Condiciones particulares para la ampliación de edificios dotacionales existentes destinados a servicios públicos de abastecimiento alimentario.

Se admite la ampliación de edificios destinados a servicios públicos de abastecimiento alimentario, en las condiciones específicas siguientes:

a) En edificios aislados, cabrá el aumento de una planta más, siempre que su superficie construida no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada de la planta que la soporta.

b) En edificios aislados, cuyas plantas de piso ocupen superficies iguales o superiores al cincuenta por ciento (50%) de la planta baja, cabrá la ampliación de aquéllas hasta que sus planos de fachada coincidan con los planos de fachada de la planta baja. c) Las ampliaciones previstas en los dos puntos anteriores pueden ser acumulativas.

d) La ampliación deberá realizarse de modo que la distancia entre las nuevas fachadas resultantes de la ampliación guarden, respecto al lindero de la parcela colindante, una distancia igual o superior a la establecida para tamaño de patios en el art. 6.7.15, apartado 2.

e) No obstante, cabrá la ampliación de edificios adosados a parcelas colindantes, cumpliendo las condiciones de separación establecidas para patios y en todo caso la ampliación estará dentro del plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales desde el borde superior del forjado de la última planta adosada existente.

f) No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares en lo que atañe a accesos, condiciones de prevención de incendios, o niveles de impacto, salvo que la ampliación contemple las correspondientes medidas correctoras.

#### **Artículo 8.3.8 Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a vivienda unifamiliar (N-2)**

Se admite la ampliación de edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar en las siguientes condiciones:

1. Se admiten ampliaciones hasta una superficie edificada equivalente a siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable y en todo caso hasta un veinticinco por ciento (25%) más de la superficie edificada total de la construcción existente objeto de la ampliación.

2. La ampliación podrá realizarse en espacio libre de parcela mediante cuerpos de edificación de una (1) planta y tres (3) metros de altura máxima de cornisa separándose una distancia mínima de tres (3) metros a linderos. Dichos cuerpos podrán adosarse a uno de los linderos en las condiciones reguladas en el art. 6.3.13. Asimismo podrán situarse en la alineación oficial si la línea de edificación de la ampliación tiene una longitud inferior a tres (3) metros, y no excede de un cincuenta por ciento (50%) de la longitud del frente de fachada de la parcela.

3. Podrá llevarse a cabo ampliación en altura sin mayor ocupación cumpliendo las siguientes condiciones:

a) La ampliación no podrá rebasar en sus planos de fachada, la posición de los planos de fachada de la construcción preexistente, salvo en los casos de adosamiento a linderos, en las condiciones reguladas en el art. 6.3.13.

b) La altura resultante de la edificación, una vez ampliada, no podrá superar tres (3) plantas ni diez metros con cincuenta centímetros (10,50) de altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de la planta baja.

c) Deberá respetarse una separación a linderos igual o superior a tres (3) metros, salvo en los casos de

adosamiento.

Asimismo se admite como ampliación el acondicionamiento de los espacios bajo cubierta.

**Artículo 8.3.9** Condiciones de tramitación de licencias de obras de ampliación (N-2)

La Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, fijará las condiciones que debe reunir la documentación de obras de ampliación solicitadas al amparo del arts. 8.3.6, 8.3.7 y 8.3.8 de modo que quede garantizado que posibles ampliaciones futuras no superen las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual establecidas en dichos artículos.

**SECCIÓN SEGUNDA**

*REFERIDA A LA NORMA ZONAL 3 GRADO 2º*

**Artículo 8.3.10** Obras admisibles (N-2)

- a) Obras en los edificios: Se regulan por las condiciones del grado 1º de esta zona.
- b) Obras de demolición: Se regulan por las condiciones del grado 1º de esta zona.
- c) Obras de nueva edificación: Se regulan por las condiciones específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General, salvo las de sustitución que se regulan por las condiciones del grado 1º de esta norma zonal.

**SECCIÓN TERCERA**

*RÉGIMEN DE LOS USOS EN EL GRADO 1º*

**Artículo 8.3.11** Clasificación (N-2)

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables, se distinguen tres niveles, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el plano de Ordenación con los códigos a, b y c, respectivamente, sin perjuicio de las condiciones que resulten de aplicación contenidas en el Capítulo 10 del presente Título. Los suelos incluidos en el ámbito del APE 00.01, las APE de Colonias Históricas y de Cascos Periféricos, se regulan por el régimen de usos compatibles de dichos planes.

**Artículo 8.3.12** Sistema de usos compatibles (N-2)

1. En el nivel a:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, en situación de planta inferior a la baja y baja. Con una superficie inferior o igual a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

Recreativo, en categorías i) e ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. En categoría iii), en planta

inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

iii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo, exterior al perímetro de la M-30.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario

Oficinas, recreativo, otros servicios terciarios y hospedaje en las condiciones reguladas para el nivel a), y además oficinas, hospedaje y otros servicios terciarios en plantas de pisos siempre que dispongan de acceso independiente.

Comercial, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Con una superficie inferior o igual a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario e inferior o igual a cinco mil (5.000) metros cuadrados en comercio no alimentario.

iii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

3. En el nivel c:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial, terciario y dotacional

En las mismas condiciones reguladas para el nivel b) y sin límite de superficie para el comercio no alimentario.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Oficinas y hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

**Artículo 8.3.13 Sistema de usos autorizables (N-2)**

1. En el nivel a:

a) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo, interior al perímetro de la M-30.

Recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) Terciario

Comercial, oficinas, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

3. En el nivel c:

a) Terciario

Comercial, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

**SECCIÓN CUARTA**

**RÉGIMEN DE LOS USOS EN EL GRADO 2º**

**Artículo 8.3.14 Sistema de usos compatibles y autorizables (N-2)**

1. La primera implantación de usos en locales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, o en los resultantes de obras de nueva planta, se regulará por el régimen de usos del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General. Las parcelas calificadas como dotacionales de servicios colectivos se regulan por las condiciones establecidas en los Capítulos 7.7 al 7.12. Los futuros cambios de uso pasarán a regularse por las condiciones del grado 1º en el nivel b.

En obras de ampliación y sustitución, los usos se regularán por el régimen de usos establecido en el grado 1ºb.

**CAPITULO 8.4 . CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACION EN MANZANA CERRADA**

**Artículo 8.4.1 Ámbito y características (N-1)**

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código 4.
2. Responde a la tipología edificatoria en manzana cerrada o entre medianeras.

3. Su uso cualificado es el residencial.

## SECCIÓN PRIMERA

### OBRAS

#### **Artículo 8.4.2 Obras admisibles (N-2)**

1. Son obras admisibles todas las reguladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.
2. Los edificios existentes de uso exclusivo industrial podrán aumentar su superficie edificada mediante obras de reestructuración o ampliación, con sujeción a la siguiente regulación:
  - a) Ampliación sobre espacio libre de parcela: Cumpliendo las condiciones de separación a linderos establecidas en el art. 8.4.5, así como las condiciones que fija la Ordenanza de Prevención de Incendios.
  - b) Por ampliación en altura: Sin rebasar las alturas admisibles en función del ancho de calle.
  - c) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta fijadas en el art. 8.4.15 para el uso autorizable industrial.
  - d) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.
  - e) En ningún caso, la edificabilidad total resultante podrá rebasar los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.

## SECCIÓN SEGUNDA

### CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

#### **Artículo 8.4.3 Parcela mínima (N-2)**

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el art. 7.3.4. apartado 1.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

#### **Artículo 8.4.4 Condiciones de la parcela (N-2)**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

#### **Artículo 8.4.5 Separación a los linderos (N-2)**

1. Si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de tres (3) metros. En caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en estas normas.

En parcelas calificadas como uso dotacional y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de

los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Las medianeras que quedarán al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.

3. En parcelas de esquina, entre el fondo de edificación y el lindero correspondiente, se actuará como en el apartado anterior.

4. No son de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 en parcelas con fondos menores o iguales a doce (12) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores.

5. Cuando la parcela colinde en su lindero lateral con una parcela correspondiente a tipología edificatoria distinta a edificación en manzana cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dicho lindero o someterse a las condiciones que determinan los apartados 2, 3 y 4 del art. 6.3.13.

#### **Artículo 8.4.6 Posición respecto a la alineación oficial (N-2)**

1. El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:

a) En actuaciones por manzana completa.

b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:

i) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el art. 6.10.7.

ii) Con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros. En este caso el fondo máximo edificable se tomará desde la fachada retranqueada, siendo susceptible de ocupar el espacio interior comprendido entre dicho fondo y las bisectrices de los ángulos formados en los puntos de intersección de los linderos laterales y una línea paralela a la alineación oficial trazada a doce (12) metros, respetándose en la separación a linderos laterales y testero las mismas condiciones que para éste último determina el art. 8.4.5-2.

El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.

c) Áticos y patios abiertos a fachada, estos últimos por encima de la planta primera, en el supuesto b)ii).

d) En parcelas de esquina, mediante chaflanes dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.

2. En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

3. En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

#### **Artículo 8.4.7 Fondo edificable (N-2)**

1. Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros.

2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, en los siguientes casos:

a) Por los salientes determinados en el art. 6.6.19, apartado 1.

b) En el caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores el fijado en función del ancho de calle según el art. 8.4.13, apartado 1.

La medición de la distancia al testero se tomará desde el límite del saliente.

c) Por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela, que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:

i) Ancho máximo diez (10) metros.

ii) La separación entre los cuerpos de edificación será igual o superior a los dos tercios (2/3) del de mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.

iii) La separación a cualquier lindero lateral y al testero será igual a las determinadas en el art. 8.4.5 apartados 1 y 2 respectivamente.

iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes y como mínimo de tres (3) metros. El espacio formado por los cuerpos salientes y los fondos edificados permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro cumpla con las condiciones que para separación a linderos laterales se fija en el art. 8.4.5, apartado 1.

v) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelos en los cuerpos salientes.

d) En planta baja, para el uso complementario industrial, con las condiciones que se señalan en el art. 8.4.15, respetando en cualquier caso la separación al lindero testero, excepto en parcelas con fondo inferior o igual a dieciocho (18) metros en los que no se exige esta separación.

La nueva edificación no podrá rebasar en los linderos medianeros el fondo edificable máximo de doce (12) metros, salvo en el caso previsto en el punto d) del apartado anterior. Si, al amparo de los restantes supuestos contemplados en el apartado 2, la edificación alcanzara una mayor profundidad, deberá hacerlo dentro del espacio comprendido entre la bisectriz del ángulo formado por los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

#### **Artículo 8.4.8 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (N-2)**

1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones fijadas en los arts. 8.4.5, 8.4.6. y 8.4.7.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. En parcelas con frentes a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas en las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas desde el nivel correspondiente al punto medio del segmento que une los puntos medios de las alineaciones exteriores de los frentes de la parcela.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a veinticuatro (24) metros, o bien, inferior o igual a diecisiete (17) metros más dos tercios (2/3) (14+2H:3) de la mayor altura de cornisa y que resulte admisible en aplicación del art. 8.4.10. A efectos de aplicación de este apartado y del art. 8.4.9, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

#### **Artículo 8.4.9 Condiciones de edificabilidad (N-1)**

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, según el art. 8.4.10., por la superficie de parcela edificable comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distinto número de plantas, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación el número de plantas correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media del número de plantas para el espacio común.

3. En parcelas de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones oficiales, las paralelas a las mismas trazadas a doce (12) metros de distancia de aquéllas, y los linderos laterales. Si corresponden alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se trazará una línea de unión entre la esquina o el punto medio del chaflán configurado en la alineación oficial, si lo hubiese y la línea de intersección de los fondos edificables, multiplicándose cada una de las dos superficies parciales obtenidas por el número de plantas que le corresponda.

#### **Artículo 8.4.10 Altura de la edificación (N-2)**

La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación:

1. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle, hasta la línea media de la parcela.

2. Para agotar la edificabilidad máxima permitida, podrá optarse por alguna o por la combinación de las siguientes posibilidades:

a) Mediante cuerpos de edificación salientes en interior de parcela realizados de acuerdo con el art. 8.4.7, 2-c.

b) Mediante la construcción de ático y/o torreones sujetos a las siguientes condiciones:

i) La fachada exterior del ático se situará respecto al plano general de fachada exterior recayente a la alineación oficial, a una distancia igual o superior a tres (3) metros.

ii) La altura de piso del ático no superará los tres (3) metros.

iii) Los torreones tendrán un frente máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo quedar separados entre sí una distancia en todos sus puntos superior a tres (3) metros. La suma total de la longitud de fachada de los torreones, será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se sitúen.

c) En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, manteniendo la mayor altura, que podrá doblar en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor ancho, más la construcción de ático y/o torreones situados sobre la última planta de la calle de menor ancho. En el caso de que aún quedara remanente de edificabilidad, podrá agotarse mediante la construcción de ático y/o torreones sobre la última planta de la calle de mayor ancho.

d) Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

#### **Artículo 8.4.11 Altura de pisos (N-2)**

La altura mínima de pisos será de:

a) Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros

b) Plantas de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros

#### **Artículo 8.4.12 Condiciones higiénicas (N-2)**

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

**Artículo 8.4.13 Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial (N-2)**

1. En la fachada recayente a la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el art. 6.6.19, limitados sus salientes en función del ancho de la calle medido según el art. 6.6.8 apartado 3, respetando las medidas del cuadro siguiente. No se considerará incrementado el ancho de calle respecto a la alineación oficial, en el supuesto de existir separación respecto a la misma:

ANCHO DE CALLE (en metros) SALIENTE: (en metros)

Menos de 6 0.0

De 6 a menos de 9 0.45

De 9 en adelante 0.75

En calles de ancho igual o superior a veinticuatro (24) metros, podrá admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de un (1) metro con veinte (20) centímetros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25%) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25%) que como límite se señala para miradores/galerías.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

2. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

ANCHO DE CALLE (en metros) SALIENTE: (en metros)

Menos de 9 0.50

De 9 en adelante 0.75

**Artículo 8.4.14 Condiciones de estética (N-2)**

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

*SECCIÓN TERCERA.*

*REGIMEN DE LOS USOS*

**Artículo 8.4.15 Usos compatibles (N-2)**

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En situación de planta inferior a la baja y baja. En planta baja se admite un cuerpo de edificación de una sola planta hasta dieciocho (18) metros de fondo, dedicado a una actividad industrial, con una altura total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. La superficie correspondiente al mayor fondo a partir de los doce (12) metros de fondo máximo edificable, no computará a efectos de edificabilidad.

El cuerpo de edificación de planta baja deberá estar integrado en un local con frente en contacto con la vía pública

en línea igual o mayor a tres (3) metros, constituyendo una única unidad registral.

ii) Terciario

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

**Artículo 8.4.16 Usos autorizables (N-2)**

a) Industrial

En edificio exclusivo sujeto a las siguientes condiciones:

i) Edificabilidad obtenida de acuerdo con el art. 8.4.9, incrementada con la superficie de una banda situada a partir de los doce (12) metros de fondo máximo edificable y seis (6) metros de anchura, por una sola planta.

ii) Ocupación bajo rasante, cien por cien (100%) de la parcela edificable. Sobre rasante, fondo máximo edificable doce (12) metros, pudiendo rebasarse este fondo con un cuerpo de edificación de una sola planta con una altura máxima de cornisa de seis (6) metros y altura total de ocho (8) metros.

iii) Separación a linderos:

" Alineación oficial: De acuerdo con el art. 8.4.6.

" Laterales: De acuerdo con el art. 8.4.5.

El cuerpo posterior de edificación guardará una separación superior a tres (3) metros, pudiendo, si el edificio colindante es industrial, adosarse en las condiciones determinadas en el art. 6.3.13.

" Testero: El cuerpo posterior de edificación se separará del lindero testero una distancia mínima en todos sus puntos de cinco (5) metros.

iv) El número de plantas se regirá por el art. 8.4.10.

b) Terciario

Oficinas, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

**CAPITULO 8.5 . CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: EDIFICACION EN BLOQUES ABIERTOS**

**Artículo 8.5.1 Ámbito y características (N-1)**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de ordenación, con el código 5.
2. La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.
3. Su uso cualificado es el residencial.

*SECCIÓN PRIMERA*

*OBRAS*

**Artículo 8.5.2** Obras admisibles (N-2)

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

*SECCIÓN SEGUNDA*

*CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN*

**Artículo 8.5.3** Clasificación en grados (N-1)

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados que comprenden cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el plano de ordenación con los códigos 1º, 2º y 3º respectivamente.

**Artículo 8.5.4** Parcela mínima (N-2)

1. No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

**Artículo 8.5.5** Condiciones de la parcela (N-2)

A efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas, destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural, las siguientes:

a) Grado 1º: Superficie mínima, mil (1.000) metros cuadrados.

b) Grados 2º y 3º: Superficie mínima, quinientos (500) metros cuadrados.

c) Condiciones de forma: La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros en el grado 1º y de quince (15) metros en los grados 2º y 3º. En los tres grados el frente mínimo será de diez (10) metros.

Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

**Artículo 8.5.6** Posición de la edificación (N-2)

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas, que se regulan en los apartados que siguen.

2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que hace frente la parcela.

3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.

En los espacios libres además de las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:

- a) La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a  $H/2$  de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.
- b) La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
- b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ( $H:3$ ) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
  - i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
  - ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
  - c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura ( $H:3$ ) con mínimo de cuatro (4) metros.
  - d) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura ( $3H:4$ ), con mínimo de cuatro (4) metros.
  - e) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

**Artículo 8.5.7 Ocupación (N-2)**

En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

- a) En plantas sobre rasante: El cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.
- b) En plantas bajo rasante: La totalidad de la superficie de la parcela edificable.

**Artículo 8.5.8 Coeficiente de edificabilidad (N-1)**

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en:

- a) Grado 1º: Dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado
- b) Grado 2º: Uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado
- c) Grado 3º: Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado

**Artículo 8.5.9 Altura de la edificación (N-2)**

1. La edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja:

- a) En grado 1º: Catorce (14) plantas y cincuenta y un (51) metros.
- b) En grado 2º: Ocho (8) plantas y treinta (30) metros.
- c) En grado 3º: Cuatro (4) plantas y quince (15) metros.

Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluido en el cómputo de la edificabilidad.

#### **Artículo 8.5.10 Cota de origen y referencia (N-2)**

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del art. 6.6.15.

#### **Artículo 8.5.11 Altura de pisos (N-2)**

La altura mínima de pisos será, en todos los grados, de:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso

#### **Artículo 8.5.12 Espacio libre interior (N-2)**

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados por dicho conjunto, respetarán las dimensiones que se establecen en el anexo de gráficos.

2. Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

#### **Artículo 8.5.13 Salientes y vuelos (N-2)**

- 1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el art. 6.6.19.
- 2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

#### **Artículo 8.5.14 Condiciones de estética (N-2)**

- 1. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.
- 2. Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente.
- 3. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos del residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.
- 4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

### **SECCIÓN TERCERA**

#### **REGIMEN DE LOS USOS**

#### **Artículo 8.5.15 Usos compatibles (N-2)**

1. En los grados 1º, 2º y 3º:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En situación de planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario

Oficinas en cualquier situación.

Comercial, en categoría de mediano comercio en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría i) e ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, y en categoría iii), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje en cualquier situación.

iii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo, exterior al perímetro de la M-30.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

2. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de las condiciones establecidas para cada grado y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

**Artículo 8.5.16 Usos autorizables (N-2)**

En los grados 1º, 2º y 3º:

a) Industrial

En edificio exclusivo.

b) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo, interior al perímetro de la M-30.

Comercial, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

**CAPITULO 8.6 . CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6. EDIFICACIÓN EN CASCOS HISTÓRICOS**

## DE LOS DISTRITOS PERIFÉRICOS

### Artículo 8.6.1 Ámbito y características (N-1)

1. Pertenecen a esta norma zonal las Áreas de Planeamiento Específico identificadas en el Plano de Ordenación con su código de APE que se corresponden con los Cascos relacionados en el art. 4.3.21.
2. Es objeto de esta norma la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.
3. Responde a las tipologías de edificación en manzana cerrada o entre medianerías.
4. Su uso cualificado es el residencial.

### Artículo 8.6.2 Alcance y regulación complementaria (N-1)

1. Esta norma no tiene el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y usos, que se concretan en las normas particulares de cada una de las APE.
2. Las APE pueden remitir determinadas zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales, circunstancia en la que, las normas particulares del APE especifican, en su caso, las condiciones de la edificación y usos que son objeto de variación.
3. No se consideran modificaciones de las APE los ajustes de límites de las unidades de ejecución, derivados de su correcta adaptación a la estructura de la propiedad del suelo, siempre que no supongan reducción de los suelos de cesión, ni cambios en los aprovechamientos establecidos.

## SECCIÓN PRIMERA

### OBRAS

#### Artículo 8.6.3 Obras admisibles (N-2)

1. En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el Capítulo 4.3 de las presentes normas con las precisiones señaladas en los planos de Análisis de la Edificación de cada APE.
2. En edificios sin catalogación serán admisibles las siguientes obras:
  - a) Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.
  - b) Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sea preciso para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el punto anterior.

Las de demolición total, serán admisibles para los edificios declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta. Además será admisible cuando esté vinculada a la obra de sustitución.
  - c) Obras de nueva edificación están permitidas las de:
    - i) Obras de sustitución
    - ii) Obras de nueva planta
    - iii) Obras de ampliación Hasta alcanzar las condiciones que se establezcan en el APE para las obras de nueva planta.
3. Las solicitudes de licencias de obras deberán ser informadas por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

## SECCIÓN SEGUNDA

## *CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN*

### **Artículo 8.6.4 División del ámbito (N-1)**

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones de la edificación y de sus relaciones con el entorno, las APE distinguen y señalan en el plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación correspondiente la edificación en manzana cerrada, la edificación específica en unidades de ejecución, la edificación protegida y aquellas afectadas por otras normas zonales.

### **Artículo 8.6.5 Parcela mínima (N-2)**

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en las presentes normas.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

### **Artículo 8.6.6 Condiciones de parcelación (N-2)**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a sesenta (60) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

### **Artículo 8.6.7 Posición respecto a la alineación oficial (N-2)**

1. Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE.
2. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
3. La línea de fachada podrá separarse de la alineación en soluciones de vivienda unifamiliar entre medianerías, cuando el espacio frontal se destine a jardín o aparcamiento en superficie. Podrá ocuparse parcialmente el espacio del retranqueo, con cuerpos de edificación de una planta, que no tengan sobre la alineación una longitud superior al cincuenta por ciento (50%) del frente de parcela, ni mayor de cuatro metros. La alineación deberá marcarse con un peto de ladrillo o piedra de albarda de al menos cien (100) centímetros de altura y completándose el resto del cerramiento con elementos no opacos o con vegetación.
4. En el caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

### **Artículo 8.6.8 Fondo edificable (N-2)**

1. El fondo máximo edificable viene determinado por los fondos máximos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE, sin perjuicio de cumplir las condiciones señaladas para los edificios catalogados. Se delimita, en su caso, gráficamente otro fondo variable en parcelas, al que podrá ajustarse la edificación en caso de obras de rehabilitación.
2. El fondo edificable, en los casos señalados, se podrá ampliar en situación de planta baja respetando en cualquier caso la separación al lindero testero para una actividad industrial. La superficie correspondiente al mayor fondo sobre el máximo edificable señalado en las APE, no computará en la superficie edificable. Este local en planta baja deberá estar en contacto con la vía pública en un frente mínimo de tres (3) metros y constituirá una unidad registral independiente.

3. El fondo máximo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, por terrazas con saliente máximo de un (1) metro y con balcones, balconadas y miradores, realizados de acuerdo con el art. 6.6.19.

En cualquier caso la separación a los linderos será igual al saliente, con un mínimo de cuarenta y cinco (45) centímetros.

4. El fondo de la edificación en las unidades de ejecución se define, en su caso, en las fichas de desarrollo de las mismas.

#### **Artículo 8.6.9 Separación a los linderos (N-2)**

1. La edificación deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales.

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de la altura tomada desde la cota de nivel del suelo del espacio libre en contacto con la edificación, hasta el plano inferior del forjado de la última planta, con un mínimo de tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al testero.

3. La edificación podrá adosarse al lindero testero cuando concurre alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.

b) Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

c) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes en el que se contemplarán las condiciones de adosamiento a que ambos se someten, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

d) Cuando se trate de parcelas de fondo menor o igual a doce (12) metros, que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada posterior y sin cegar luces en la edificación colindante.

En los contactos con los linderos laterales la nueva edificación no podrá rebasar el fondo edificable señalado. Podrán construirse miradores, balcones y balconadas, que superen este fondo, dentro del espacio comprendido entre las líneas bisectrices formadas por la linde medianera y la alineación del fondo máximo.

#### **Artículo 8.6.10 Condiciones de ocupación (N-2)**

1. La ocupación vendrá determinada por la alineación oficial, linderos laterales y la línea de fondo edificable señalada según el art. 8.6.9., sin perjuicio de lo regulado en los apartados 2 y 3 del art. 8.6.8.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. En la zona de separaciones mínimas a linderos la edificación bajo rasante será enteramente subterránea.

3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas o enfrentadas a las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas en la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, con un mínimo de cuatro (4) metros.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a doce (12) metros mas dos tercios (2/3) de la altura de cornisa, o igual o inferior a dieciocho (18) metros. A efectos de interpretación de este apartado y del art. 8.6.11, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.

4. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación del APE, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de

esparcimiento.

5. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros situando la cota superior de dicha capa por debajo de la cota de la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada.

6. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.

7. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será:

a) Los usos contemplados como compatibles en la sección tercera de este Capítulo (régimen de los usos).

b) Los garajes-Aparcamiento.

8. En las edificaciones bajo rasante existentes, y que permanezcan tras la recuperación del espacio libre, donde se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso o de otro tipo cuya cuantía lo justifique, se podrá exigir el tratamiento de la superficie.

#### **Artículo 8.6.11 Condiciones de edificabilidad (N-1)**

1. La superficie edificable máxima de una parcela es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas señalada para cada parcela por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y la alineación definida por el fondo máximo señalado en cada APE.

2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.

#### **Artículo 8.6.12 Altura de la edificación (N-2)**

La altura de la edificación es la señalada en el plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación, de cada APE, expresándose en número de plantas, no admitiéndose la construcción de áticos. No obstante, la solución propuesta armonizará con los edificios colindantes, para lo cual se representará el alzado completo de tramo de calle o calles a las que afecte.

#### **Artículo 8.6.13 Altura de pisos (N-2)**

La altura de pisos de la planta baja estará comprendida entre trescientos diez (310) y trescientos sesenta (360) centímetros.

La altura de pisos en el resto de las plantas estará comprendida entre doscientos ochenta y cinco (285) y trescientos (300) centímetros.

#### **Artículo 8.6.14 Condiciones higiénicas (N-2)**

Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el art. 6.7.15.

#### **Artículo 8.6.15 Condiciones de estética (N-2)**

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos aportarán documentación gráfica

suficiente.

2. A los efectos de la definición de las condiciones de estética, las APE señalan pormenorizadamente para cada Casco Histórico las características del tratamiento y forma de fachadas, cubiertas, salientes, vuelos y materiales.

La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno y las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser informada favorablemente por la CIPHAN que, razonadamente, determinará los criterios establecidos.

En los edificios catalogados en cualquier nivel y grado de protección se entiende que los elementos tradicionales (portones, rejas, etc) integrantes de las fachadas están especialmente protegidos y deben respetarse y restaurarse.

En el resto de los edificios, en caso de existir algún elemento de estas características y como integrante de la escena urbana, se conservará aún pudiendo reubicarse de otra manera.

En cualquier caso, será la CIPHAN quién deberá emitir informe al respecto.

Igualmente las APE incorporan las condiciones de urbanización cuyo objeto sea ordenar los espacios públicos para que, tanto en diseño como en materiales, se ajusten a la calidad e imagen pretendida con objeto de mejorar el ambiente urbano.

### SECCIÓN TERCERA

#### RÉGIMEN DE LOS USOS

##### **Artículo 8.6.16 Clasificación en niveles (N-2)**

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles, se distinguen dos niveles a y b, correspondientes a los suelos del área señalados en el plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de cada APE.

##### **Artículo 8.6.1. Usos compatibles (N-2)**

1. En el nivel a:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En situación de plantas inferior a la baja y baja, excepto talleres de automoción, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

ii) Terciario

Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja y baja.

Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en plantas inferior a la baja y baja con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Recreativo en categorías i) e ii) de tipo I en situación de plantas inferior a la baja y baja.

iii) Dotacional

En todas sus clases en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Hospedaje en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En su clase de equipamiento y deportivo, en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En situación de plantas inferior a la baja y baja, excepto talleres de automoción, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

ii) Terciario

Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados, en plantas inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en todas sus categorías de tipo I y II, en situación de plantas inferior a la baja, baja, y primera.

iii) Dotacional

En todas sus clases en situación de planta bajas e inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Hospedaje en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En todas sus clases y categorías, en edificio exclusivo

**Artículo 8.6.18 Otras condiciones de uso (N-2)**

Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios ocupen una superficie cuyo porcentaje supere dos tercios del edificio, será admisible su implantación en edificio exclusivo con el carácter de autorizable.

**CAPITULO 8.7 . EDIFICACION EN BAJA DENSIDAD**

**Artículo 8.7.1 Ámbito y características (N-1)**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación, con el código 7.
2. Su edificación corresponde a tipología de edificación aislada.
3. Su uso cualificado es el residencial. Excepto en el grado 2º nivel "e", en el que el uso cualificado es el Terciario

en sus clases de Oficina y Hospedaje.

*SECCIÓN PRIMERA*

*OBRAS*

**Artículo 8.7.2** Obras admisibles (N-2)

Podrán ejecutarse cualquiera de las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.

*SECCIÓN SEGUNDA*

*CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION*

**Artículo 8.7.3** Clasificación en grados (N-1)

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados.

**Artículo 8.7.4** Condiciones de la parcela (N-2)

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:

- a) Grado 1º: Cuatrocientos (400) metros cuadrados
- b) Grado 2º y 3º: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados

2. Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie mínima y no sean reparcelables se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

**Artículo 8.7.5** Condiciones de la parcelación (N-2)

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Su lindero frontal tendrá una longitud mínima de:

- a) Grado 1º: Veinte (20) metros lineales
- b) Grado 2º y 3º: Diez (10) metros lineales

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a veinte (20) metros en el grado 1º y treinta (30) metros en los grados 2º y 3º.

**Artículo 8.7.6** Posición de la edificación en el grado 1º (N-2)

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga, respecto a la alineación oficial y linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Retranqueos:

- a) El retranqueo mínimo a la alineación oficial en la calle Arturo Soria será de cinco (5) metros.
- b) Respecto al resto del viario el retranqueo mínimo será de cuatro (4) metros.

2. Separación respecto a linderos de parcela:

- a) La separación mínima de las fachadas y los linderos de parcela será de cuatro (4) metros.
- b) Se admite la edificación adosada a uno de los linderos laterales en las condiciones reguladas en el art. 6.3.13.

3. Separación entre edificios situados en una parcela:

- a) Cuando en una parcela se dispongan varios edificios con cuerpos de edificación que no guarden una continuidad física, deberán respetar una separación mínima de:
  - i) Entre plantas bajas igual o superior a la de mayor altura de sus pisos, incrementada con la altura del antepecho si lo hubiese, con mínimo de cuatro (4) metros.
  - ii) En plantas de piso la separación mínima será de ocho (8) metros.
- b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta el tercio de la mayor altura de coronación ( $H:3$ ) con un mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:
  - i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos
  - ii) Cuando los huecos de ambas fachadas correspondan a piezas no habitables
  - iii) Cuando no exista solape entre ambas construcciones
- c) Podrá reducirse el valor de la separación hasta un medio de la mayor altura de coronación ( $H:2$ ) con un mínimo de cuatro (4) metros en el siguiente caso:
  - i) Cuando al menos en una fachada los huecos pertenezcan a piezas no habitables.
  - d) Si el solape entre las directrices de los edificios tiene en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros podrá reducirse el valor de la separación a tres cuartos de la mayor altura de coronación ( $3H:4$ ) con mínimo de cuatro (4) metros.
  - e) La altura de coronación se medirá desde la cota de nivelación de la planta baja.

**Artículo 8.7.7 Posición de la edificación en los grados 2º y 3º (N-2)**

La nueva edificación se situará dentro de la parcela edificable de modo que satisfaga, respecto a la alineación oficial y linderos de parcela, las condiciones que a continuación se enumeran:

1. Retranqueos:

El retranqueo será superior a diez (10) metros.

2. Separación respecto a linderos de parcela:

La separación de la línea de edificación a linderos será como mínimo de siete (7) metros.

3. Separación entre edificios situados en una misma parcela:

- a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre planos de fachada igual o superior a la mayor altura de coronación.
- b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta  $H/2$  de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros cuando los huecos de al menos una de las fachadas correspondan a piezas no habitables.
- c) Podrá reducirse el valor de la separación hasta el tercio de su altura ( $H/3$ ) con un mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:
  - i) Cuando los huecos de ambas fachadas correspondan a piezas no habitables
  - ii) Cuando ambas fachadas sean paramentos ciegos
  - iii) Cuando no exista solape entre ambas construcciones

Si el solape entre las directrices de los edificios, tiene en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá

reducirse el valor de la separación a tres cuartos de su altura (3H:4) con mínimo de cuatro (4) metros.

#### **Artículo 8.7.8 Ocupación (N-2)**

1. En el grado 1º, la ocupación sobre rasante será inferior o igual al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie edificable y la ocupación bajo rasante podrá alcanzar el sesenta por ciento (60%), pudiendo en plantas enteramente subterráneas, en parcelas con superficie hasta mil seiscientos (1.600) metros cuadrados, ocuparse la totalidad de la parcela edificable y en parcelas con superficie superior a mil seiscientos (1600) metros cuadrados, dicha ocupación será el resultado de aplicar el cien por cien (100%) a los mil seiscientos (1.600) metros cuadrados primeros, incrementados con el sesenta por ciento (60%) sobre el resto de la superficie.
2. En el grado 2º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela edificable.
3. En el grado 3º, la ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de parcela edificable.

#### **Artículo 8.7.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1)**

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:
  - a) Grado 1º: Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados
  - b) Grado 2º: Cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados
  - c) Grado 3º: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados
2. La edificabilidad en grado 1º en las parcelas con fachada a las calles del General Aranzaz, Mesena, Asura y Agastia, podrá incrementarse con cuerpos de edificación en planta baja con una superficie de cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados aplicados sobre la superficie de la franja paralela a la alineación oficial de las calles señaladas, de fondo máximo de veinte (20) metros, destinados a uso terciario en clase de comercio y oficina o a uso industrial.

En la superficie máxima de ocupación sobre rasante definida en el art. 8.7.8, no se incluirá la ocupación correspondiente a estos cuerpos de edificación, que cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La edificación se organizará en línea de fachada, sobre la alineación o mediante acceso desde la vía pública por intermedio de soportal o acera.
- b) Deberán respetarse las condiciones de seguridad en cuanto a acceso de vehículos contra incendios.
- c) La altura máxima del cuerpo de edificación será de una (1) planta y cuatro (4) metros de altura máxima respecto a la rasante de la acera, medido en el punto medio de su fachada.
- d) La edificación principal podrá adosarse o superponerse a este cuerpo, que se destinará a usos terciarios o industria, manteniéndose el resto de condiciones de posición que para él se establezcan en esta norma.
- e) El cuerpo de edificación podrá adosarse directamente a uno de los linderos laterales, en un fondo máximo de cuatro (4) metros, respetando el resto las condiciones generales de posición o adosamiento a linderos.

#### **Artículo 8.7.10 Número máximo de viviendas por parcela (N-1)**

- a) Grado 1º: Libre.
- b) Grado 2º: El número que se obtenga de multiplicar por seis (6) el resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por dos mil quinientos (2.500).
- c) Grado 3º: El número que se obtenga de multiplicar por doce (12) el resultado de dividir la superficie de la parcela edificable por dos mil quinientos (2.500).

**Artículo 8.7.11 Altura de cornisa (N-2)**

1. En el grado 1º, la edificación no podrá superar una altura de cuatro (4) plantas, ni una altura de cornisa superior a mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros, medida desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.
2. En el grado 2º y 3º, la edificación no podrá superar un altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros, midiendo ambos valores desde la cota de nivelación de planta baja.

Sobre la última planta permitida, se consiente una (1) planta con una superficie máxima construida del diez por ciento (10%) de la superficie construida de la planta sobre la que se sitúa, siempre que su altura de coronación no supere los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja.

**Artículo 8.7.12 Altura de pisos (N-2)**

La altura de pisos será igual o superior a los siguientes valores:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de pisos

**Artículo 8.7.13 Acceso a los garajes en el grado 1º (N-2)**

Los accesos de vehículos a las parcelas no podrán hacerse directamente desde la calle Arturo Soria. Para el caso de parcelas con frente exclusivo a Arturo Soria, se establece la siguiente gradación de posibles soluciones:

- a) Preferentemente normalización de linderos con las parcelas colindantes.
- b) Establecimiento de una servidumbre de paso a través de un predio colindante.
- c) En caso de imposibilidad de las anteriores fórmulas, se podrá eximir a la edificación del cumplimiento de la dotación obligatoria, al amparo del art. 7.5.8.

La exención de la dotación de plazas de aparcamiento requerirá informe previo de los servicios municipales competentes y, en cualquier caso, dicha dotación no se exigirá fuera de la propia parcela.

**Artículo 8.7.14 Salientes permitidos (N-2)**

Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los vuelos contemplados en el art. 6.6.19.

**Artículo 8.7.15 Condiciones estéticas (N-2)**

1. En el grado 1º: Ninguna nueva edificación podrá tener cuerpos de edificación de longitud superior a veinte (20) metros y su forma será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual a treinta (30) metros.
2. En grado 2º y 3º: Las edificaciones deberán inscribirse en un círculo de diámetro máximo de cuarenta (40) metros y la longitud máxima de fachadas será inferior o igual a treinta (30) metros.
3. En el caso de varias edificaciones independientes en una parcela, se aplicará para cada una de ellas las condiciones anteriores. En dichas condiciones de forma se excluyen los cuerpos de edificación regulados en el art. 8.7.9, apartado 2, y los salientes regulados en el art. 8.7.14.
4. El tratamiento y composición de fachadas es libre.

**Artículo 8.7.16 Espacios libres de parcela (N-2)**

Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, cumpliendo el resto de las condiciones reguladas en el art. 6.10.20.

**SECCIÓN TERCERA**

## RÉGIMEN DE LOS USOS

### **Artículo 8.7.17 Clasificación en niveles (N-2)**

A los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables, se distinguen en función de los grados diferenciados en el art. 8.7.3, los siguientes niveles:

- a) En el grado 1º, niveles a y b
- b) En el grado 2º, un nivel "e" especial

En el grado 3º, no se establecen niveles

### **Artículo 8.7.18 Usos compatibles (N-2)**

1. En el grado 1º nivel a:

#### a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

#### b) USO COMPLEMENTARIO

##### i) Terciario

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Comercial, en situación de planta inferior a la baja y baja con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados para comercio alimentario, e inferior a quinientos (500) metros cuadrados para comercio no alimentario.

Recreativo, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

##### ii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

#### c) USO ALTERNATIVO

##### i) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo.

##### ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

2. En el grado 1º nivel b:

#### a) USO ASOCIADO Y COMPLEMENTARIO

En las mismas condiciones reguladas para el nivel a.

#### b) USO ALTERNATIVO

##### i) Terciario

En todas sus clases, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de doce (12) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de parcela edificable.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

3. En grado 2º y 3º:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Terciario y dotacional

En sus clases de oficinas, comercial y otros servicios terciario y dotacional, en situación de planta baja con una superficie máxima para el conjunto de ellos, inferior o igual al quince por ciento (15%) de la superficie total edificada.

c) USO ALTERNATIVO

i) Dotacional

En edificio exclusivo.

**Artículo 8.7.19 Usos autorizables (N-2)**

1. En el grado 1º nivel a:

a) Terciario

Oficinas y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2. En los grados 2º y 3º:

a) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

*SECCIÓN CUARTA*

*OTRAS CONDICIONES DE USO*

**Artículo 8.7.20 Condiciones particulares del grado 2º Nivel "e" especial (N-1)**

En el grado 2º nivel "e" especial, el uso cualificado es, el terciario en sus clases de oficinas y hospedaje. La edificabilidad máxima es de un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela edificable, pudiendo implantarse en planta baja el resto de usos terciarios, excepto el mediano comercio y grandes superficies comerciales. Queda prohibido expresamente el uso residencial.

**CAPITULO 8.8 . CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 8: EDIFICACION EN VIVIENDA UNIFAMILIAR**

**Artículo 8.8.1 Ámbito y características (N-1)**

1. Pertenece a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código 8.
2. Su tipología corresponde a edificación aislada o pareada, admitiéndose la tipología agrupada en hilera o adosada en vivienda unifamiliar, en las condiciones que al efecto se regulan.
3. Su uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

## SECCIÓN PRIMERA

### OBRAS

#### **Artículo 8.8.2 Obras admisibles (N-2)**

Son admisibles las contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las presentes Normas Urbanísticas.

## SECCIÓN SEGUNDA

### CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

#### **Artículo 8.8.3 Clasificación en grados (N-1)**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen seis (6) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en el plano de Ordenación con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º.

#### **Artículo 8.8.4 Parcela mínima (N-1)**

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:

- a) Grado 1º: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados
- b) Grado 2º: Mil (1.000) metros cuadrados
- c) Grado 3º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
- d) Grado 4º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
- e) Grado 5º: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados
- f) Grado 6º: Setecientos cincuenta (750) metros cuadrados

2. No será de aplicación la superficie de parcela mínima, que se establece en este artículo, en aquellas que concurren las circunstancias siguientes:

- a) La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el art. 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
- b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el art. 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
- c) En los ámbitos regulados por el grado 2º nivel "a", las parcelas que a la entrada en vigor del Plan General, constaran inscritas en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, les serán de aplicación las condiciones de posición del grado 3º.

3. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

#### **Artículo 8.8.5 Condiciones de parcelación (N-2)**

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior y las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:

- a) Grado 1º: Diez (10) metros lineales.

- b) Grado 2º: Diez (10) metros lineales.
  - c) Grado 3º y 4º: Ocho (8) metros lineales y cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.
  - d) Grado 5º: Cinco (5) metros lineales.
  - e) Grado 6º: Diez (10) metros lineales.
2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a:
- a) Grado 1º: Treinta (30) metros
  - b) Grados 2º y 6º: Veinte (20) metros
  - c) Grado 3º: Diez (10) metros
  - d) Grado 4º: Ocho (8) metros
  - e) Grado 5º: Cinco (5) metros
3. En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera en el grado 3º, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).

#### **Artículo 8.8.6 Separación a linderos (N-2)**

1. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo:
  - a) Grado 1º: Siete (7) metros.
  - b) Grado 2º: Cinco (5) metros.
  - c) Grado 3º: Tres (3) metros.
  - d) Grado 4º: Tres (3) metros.
  - e) Grado 5º: Tres (3) metros.
- f) Grado 6º: La separación de la línea de edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura ( $H/2$ ) con un mínimo de tres (3) metros, tomando como valor de  $H$  la altura de cornisa correspondiente al lindero.
2. Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a  $2H:3$  con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo el valor de ( $H$ ), la altura de cornisa de los citados cuerpos, salvo en el grado 6º, en el que se tomará como valor de ( $H$ ) la mayor de las alturas de cornisa de la construcción.
3. En los grados 3º, 4º y 5º, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos, y en grado 6º a uno de los linderos laterales o al testero, en las condiciones que determina el art. 6.3.13.
4. En los grados 3º, 4º y 5º, la construcción podrá adosarse a los linderos en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada, en las condiciones del art. 6.3.13, apartados 2 y 4, extendidas al conjunto de las parcelas afectadas.

En cualquier caso, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los sesenta y cuatro (64) metros lineales.

#### **Artículo 8.8.7 Retranqueos (N-2)**

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será superior a los siguientes valores:
  - a) Grado 1º: Diez (10) metros

- b) Grado 2º: Siete (7) metros
  - c) Grado 3º: Cuatro (4) metros
  - d) Grado 4º: Cuatro (4) metros
  - e) Grado 5º: Cinco (5) metros
  - f) Grado 6º: Cuatro (4) metros
2. En los grados 1º y 2º El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción, sobre rasante, salvo las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20.
3. En los grados 3º, 4º, 5º y 6º Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 3 del artículo anterior, sujeto a las siguientes condiciones:
- a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina. En los grados 4º y 5º podrá destinarse a usos compatibles.
  - b) Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.
  - c) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
  - d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero frontal de la parcela.
  - e) En grado 6º, el espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

#### **Artículo 8.8.8 Ocupación (N-2)**

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:
- a) Grado 1º: Veinte por ciento (20%)
  - b) Grado 2º: Treinta por ciento (30%)
  - c) Grado 3º: Cuarenta por ciento (40%)
  - d) Grado 4º: Cincuenta por ciento (50%)
  - e) Grado 5º: Cincuenta por ciento (50%)
  - f) Grado 6º: Treinta por ciento (30%)

2. Únicamente se admite una planta bajo rasante.

3. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el art. 6.10.20.

#### **Artículo 8.8.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1)**

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado y nivel en:
- a) Grado 1º: Tres (3) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
  - b) Grado 2º: Cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
  - c) Grado 3º: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

- d) Grado 4º: Un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
- e) Grado 5º: Ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
- f) Grado 6º: Para parcelas de superficie menor o igual a quinientos (500) metros, siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

Para parcelas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados, siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre los primeros quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y de cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados sobre la superficie que exceda de quinientos (500) metros cuadrados.

#### **Artículo 8.8.10 Altura de cornisa (N-2)**

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la del contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

1. En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros.
2. En el grado 5º, la altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de siete (7) metros a cornisa, medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja; dicha cota de origen y referencia no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.
3. Sobre la última planta en los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe. Su altura de coronación no superará los mil doscientos cincuenta (1.250) centímetros.

#### **Artículo 8.8.11 Altura de pisos (N-2)**

La altura de pisos será igual o superior en todos los grados a doscientos ochenta (280) centímetros. Se exceptúan de esta condición las obras que se realicen en interiores de edificios existentes.

#### **Artículo 8.8.12 Tratamiento de medianeras (N-2)**

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el art. 8.8.7 apartado 3, se respetarán las normas siguientes:

- a) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

#### **Artículo 8.8.13 Condiciones estéticas (N-2)**

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

#### **Artículo 8.8.14 Condiciones especiales del grado 2º nivel b (N-1)**

1. Edificación unifamiliar pareada: En actuaciones de proyecto unitario y ejecución simultánea es admisible, en parcelas de dimensión igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, la tipología de edificación unifamiliar pareada sobre parcelas de dimensión igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados, respetando en cada una de ellas el resto de los parámetros de edificación y usos fijados para el grado 2º, a excepción de las condiciones de parcelación que se aplicarán al conjunto de las dos parcelas.
2. Los accesos de vehículos desde la vía pública deberán situarse en posición colindante o bien resolverse en forma mancomunada.

**Artículo 8.8.15 Condiciones especiales de los grados 3º y 4º (N-1)**

1. Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar

A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el art. 7.3.1, con las siguientes condiciones adicionales:

- a) Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.
- b) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.
- c) La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.
- d) El garaje aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.
- e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.
- f) En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados.

2. Edificación en vivienda colectiva

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá autorizar la implantación de vivienda en régimen colectivo, sometida a las siguientes condiciones:

- a) El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.
- b) Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada grado de aplicación.
- c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.
- d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.
- e) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.
- f) El garaje aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.

El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie, cumpliéndose el resto de las condiciones reguladas por el artículo 6.10.20.

**SECCIÓN TERCERA**

## *REGIMEN DE LOS USOS*

### **Artículo 8.8.16 Clasificación en niveles (N-2)**

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles y autorizables se distinguen, en función de los grados diferenciados en el art. 8.8.3 los siguientes niveles a, b y c:

### **Artículo 8.8.17 Usos compatibles (N-2)**

1. En grado 1º niveles a y b:

#### a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

#### b) USO ALTERNATIVO

##### i) Dotacional

En edificio exclusivo.

2. En el grado 1º nivel c:

#### a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

#### b) USO ALTERNATIVO

Con las siguientes condiciones:

" Edificabilidad máxima de un (1) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela edificable.

" Ocupación: sobre rasante inferior o igual al cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela edificable y bajo rasante el setenta por ciento (70%). El número de plantas bajo rasante se regirá por lo determinado en el art. 6.6.15, apartado 3).

##### i) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo.

##### ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

3. En el grado 2º niveles a y b:

#### a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

#### b) USO ALTERNATIVO

##### i) Dotacional

En edificio exclusivo.

4. En el grado 2º nivel c:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En plantas bajas e inferiores a la baja, con superficie inferior o igual al treinta por ciento (30%) de la superficie edificada.

c) USO ALTERNATIVO

i) Dotacional

En edificio exclusivo.

5. En el grado 3º nivel a:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO

i) Dotacional

En edificio exclusivo.

6. En el grado 3º nivel c:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Oficinas, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

7. En el grado 4º:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

Comercial en situación de plantas inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO

i) Dotacional

En edificio exclusivo.

8. En el grado 5º:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial

En planta inferior a la baja y baja.

ii) Terciario

Comercial y otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO

i) Dotacional

En edificio exclusivo.

9. En el grado 6º:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2.

b) USO ALTERNATIVO

i) Dotacional

En edificio exclusivo.

#### **Artículo 8.8.18 Usos autorizables (N-2)**

1. En el grado 2º niveles a y b:

a) Terciario

Recreativo en la categoría ii) y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2. En el grado 2º nivel c:

a) Terciario

Oficinas y hospedaje en edificio exclusivo.

Comercial, en edificio exclusivo, excepto comercio alimentario y grandes superficies comerciales.

Recreativo en la categoría ii) y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

3. En el grado 3º niveles a y c:

a) Terciario

Hospedaje en edificio de uso exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Recreativo, en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Otros servicios terciarios, en categoría ii) en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

4. En el grado 4º:

a) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo.

Comercial, comercio no alimentario con superficie menor o igual a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, en tipología de edificación aislada en edificio exclusivo.

Oficinas, en edificio exclusivo.

Recreativo, en categoría ii), en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Otros servicios terciarios, en edificio exclusivo, en tipología de edificación aislada.

Estos usos autorizables no son de aplicación a las parcelas reguladas por la norma zonal 8-4º con frente a las calles o límites que se relacionan a continuación:

C/ Guadalquivir, C/ Serrano, límite Sur APE 05.19 límite Este APE 05.17.

C/ Fray Juan Gil, C/ del Darro, C/ Alfonso Rodriguez Santamaría, C/ del Segre, C/ del Tormes, C/ del Leire, límite APE 05.19, C/ Luis Muriel, límite APE 05.17 y C/ Francisco Méndez Casariego.

C/ Mateo Inurria, C/ de Hiedra, C/ del Poniente y límite APE 05.24.

C/ Mateo Inurria, C/ General López Pozas, C/ Francisco Suárez y nueva calle prevista en APE 05.05 entre Mateo Inurria y Francisco Suárez.

Avenida del Comandante Franco, Avenida de Pio XII, C/ Madreselva, C/ de la Madre de Dios, calle nueva apertura hasta APE 05.22, límite APE 05.22 y C/ Santa María Magdalena.

Avenida de Alfonso XIII, C/ Torpedero Tucumán y límite Este APE 05.22.

C/ Pedro de Valdivia.

5. En el grado 5º:

a) Industrial

En edificio exclusivo.

6. En el grado 6º:

a) Terciario

Hospedaje y comercial, en edificio exclusivo, excepto grandes superficies comerciales.

## **CAPITULO 8.9 . CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 9: ACTIVIDADES ECONOMICAS**

### **Artículo 8.9.1 Ámbito y características (N-1)**

1. Pertenece a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Ordenación con el código 9.

2. Los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada.

3. Su uso cualificado es el industrial, en los grados 1º, 2º, 4º y 5º, y en grado 3º industrial en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

## SECCIÓN PRIMERA

### OBRAS

#### **Artículo 8.9.2 Obras admisibles (N-2)**

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de estas Normas Urbanísticas.

## SECCIÓN SEGUNDA

### CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

#### **Artículo 8.9.3 Clasificación en grados (N-1)**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen cinco (5) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos de la zona señalados en el plano de Ordenación con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º, estableciéndose los niveles a y b en el grado 4º, a efectos de posición de la edificación.

#### **Artículo 8.9.4 Parcela mínima (N-2)**

1. No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

#### **Artículo 8.9.5 Condiciones de parcelación (N-2)**

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:
  - a) En grados 1º, 2º, 3º y 4º nivel a:
    - i) Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.
    - ii) Frente mínimo: Diez (10) metros.
    - iii) Forma de la parcela: Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.
  - b) En grados 4º nivel b y 5º:
    - i) Superficie mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.
    - ii) Frente mínimo: Veinte (20) metros.
    - iii) Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
2. Estas condiciones no son de aplicación en todos los grados para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

#### **Artículo 8.9.6 Separación a linderos (N-2)**

1. En los grados 1º y 2º: La edificación deberá construirse entre medianeras en los doce (12) primeros metros de fondo, debiendo separarse en el resto, un mínimo de tres (3) metros, de cada uno de los linderos laterales. No obstante, si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales en los doce (12) primeros metros de fondo, con un ancho mínimo de tres (3) metros, y en caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en estas normas.

En parcelas calificadas como uso dotacional, y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Las medianeras que quedarán al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a H:3 de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, con un mínimo de tres (3) metros.

2. En el grado 3º y 4º nivel a: La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a tres (3) metros.

3. En grado 4º nivel b: Esta separación será de seis (6) metros.

4. En grado 5º: Esta separación será de cuatro (4) metros.

5. La edificación podrá adosarse a un lindero lateral en los grados 4º y 5º, y en los grados 1º y 2º a partir de los doce (12) primeros metros de fondo, de acuerdo con las determinaciones del art. 6.3.13.

6. En el grado 3º: la edificación podrá adosarse a los linderos laterales, de acuerdo con las determinaciones del art. 6.3.13.

7. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obras no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad que en su momento se pretenda implantar, podrá suponer la no concesión de licencia de ocupación.

8. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación que para cada grado se establecen en el presente artículo.

9. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

#### **Artículo 8.9.7 Posición del edificio respecto a la alineación oficial (N-2)**

1. En los grados 1º y 2º: El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:

a) En actuaciones por manzana completa.

b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:

i) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el art. 6.10.7.

ii) Con un ancho mínimo de tres (3) metros.

El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.

c) En parcelas de esquina, mediante chaflanes, dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.

d) En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación tratar dichas medianeras como fachadas.

e) En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

2. En el grado 3º y 4º nivel a: La nueva edificación podrá separarse de la alineación oficial en función de sus necesidades.

3. En los grados 4º nivel b y 5º: El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación oficial de:

a) Grado 4º nivel b: Ocho (8) metros

b) Grado 5º: Seis (6) metros

El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

#### **Artículo 8.9.8 Separación entre edificios (N-2)**

En todos los grados, cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el art. 6.7.15.

#### **Artículo 8.9.9 Coeficiente de edificabilidad (N-1)**

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en:

a) Grados 1º, 2º y 4º: Dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por metro cuadrado

b) Grado 3º: Uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado

c) Grado 5º: Dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado

#### **Artículo 8.9.10 Altura de la edificación (N-2)**

1. En grado 1º y 2º: El número de plantas vendrá determinado en función del ancho de la calle y responderá a:

En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, se podrá mantener la mayor altura en los primeros doce (12) metros de fondo, en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho, hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación de la paralela trazada a doce (12) metros de la alineación oficial de la calle de mayor ancho. A partir de los doce (12) metros de fondo de cada una de las alineaciones oficiales la altura será la correspondiente a la calle de menor ancho.

2. En grados 3º y 4º nivel b: La altura máxima de la edificación será de siete (7) plantas y veintiocho (28) metros al nivel de cornisa.

3. En grado 4º nivel a y 5º: La altura máxima de la edificación será de cinco (5) plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

4. En los grados 3º, 4º y 5º: la altura máxima de edificación podrá superarse cuando por las características especiales de la actividad industrial así lo requiera.

5. En todos los grados son admisibles por encima de sus alturas los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

6. El número de plantas se considera como máximo. En grados 1º y 2º se deberá construir con la altura máxima permitida en los primeros doce (12) metros de fondo, salvo que, por la edificabilidad autorizada, funcionalmente se justifique su improcedencia.

**Artículo 8.9.11 Medición de la altura (N-2)**

1. La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación oficial.
2. En los edificios situados sobre alineación oficial, la medición de la altura se hará conforme a lo dispuesto en el art. 6.6.8.
3. En edificación aislada, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, que se situará según lo dispuesto en el art. 6.6.15.

**Artículo 8.9.12 Altura de pisos (N-2)**

- a) En grados 1º, 2º, 3º y 4º nivel a: La altura mínima de pisos será de tres (3) metros.
- b) En grados 4º nivel b y 5º: La planta baja tendrá una altura mínima de cuatro (4) metros y la planta de pisos de tres (3) metros.

**Artículo 8.9.13 Condiciones higiénicas (N-2)**

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

**Artículo 8.9.14 Prevención de incendios (N-2)**

1. En los grados 1º y 2º, cuando el fondo máximo de la edificación supere los ochenta (80) metros, deberá separarse como mínimo a uno de los linderos laterales cuatro (4) metros.
2. En todos los grados, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

**Artículo 8.9.15 Salientes permitidos (N-2)**

1. En grados 1º y 2º: Se admiten los salientes regulados en el art. 8.4.13.
2. En grados 3º, 4º y 5º: No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros.

**Artículo 8.9.16 Condiciones estéticas (N-2)**

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre.
2. Protección del arbolado en los grados 3º, 4º y 5º:

a) En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

*SECCIÓN TERCERA*

*REGIMEN DE LOS USOS*

#### **Artículo 8.9.17 Sistema de usos compatibles (N-2)**

1. En grados 1º y 2º:

##### a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

###### i) Residencial

Máximo una (1) vivienda con ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

###### ii) Terciario

Oficinas, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

##### b) USO COMPLEMENTARIO

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

###### i) Terciario

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

###### ii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja y baja.

##### c) USO ALTERNATIVO

###### i) En grado 1º

"Se admiten para obras de nueva planta y sustitución de edificios, los usos residencial y, en edificio exclusivo, terciario de oficinas, hospedaje y dotacional.

Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la norma zonal 4 se fijan en estas Normas, con la excepción de que para el cálculo de la edificabilidad, número de plantas y altura de cornisa se aplicarán los previstos en el art. 8.9.10-1, no admitiéndose la construcción de áticos.

"Se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, obras de reestructuración general en edificios para su

adecuación a los usos alternativos antes citados, siempre y cuando, en la actuación no se supere la edificabilidad máxima deducible de la aplicación directa de las condiciones reguladas en el párrafo anterior.

La formulación y aprobación del Plan Especial, exigirá convenio previo en el que se establezca el régimen de cesiones.

ii) En grado 2º

Residencial, terciario de oficinas, hospedaje y dotacional, en las mismas condiciones que en el grado 1º, a excepción de la edificabilidad que será como máximo de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

En edificios residenciales será de aplicación el régimen que para usos compatibles, asociados y complementarios, se establecen en la norma zonal 4.

2. En grado 3º:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

i) Residencial

Una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

ii) Terciario

Comercial, categoría de pequeño comercio, con una superficie inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) USO COMPLEMENTARIO

El conjunto de usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario

Comercial, en categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Recreativo y otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

ii) Dotacional

En todas sus clases, en situación de planta inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO

i) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional

En edificio exclusivo.

3. En grados 4º y 5º:

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2, si bien para implantación con tal carácter de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

i) Residencial

Máximo una (1) vivienda de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

ii) Terciario

Oficinas, en cualquier situación, con una superficie del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.

Comercial, en categoría de pequeño comercio, con una superficie del veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

b) USO COMPLEMENTARIO

El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría i) e ii), en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

ii) Dotacional

En situación de planta inferior a la baja y baja.

c) USO ALTERNATIVO

i) Dotacional

En edificio exclusivo.

ii) Terciario

Hospedaje, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable.

Sin necesidad de Estudio de Detalle, en los grados 3º, 4º y 5º, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela, manteniéndose las cantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades instituidos para los respectivos grados.

**Artículo 8.9.18 Usos autorizables (N-2)**

1. En los grados 1º y 2º:

Con una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado.

a) Terciario

Recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

2. En el grado 3º:

a) Terciario

Recreativo, en edificio exclusivo.

3. En los grados 4º y 5º:

Con una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado.

a) Terciario

Recreativo y Comercial en categoría de Mediano Comercio, en edificio exclusivo.

**CAPITULO 8.10 . CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EJES TERCIARIOS**

Las condiciones que se establecen en el art. 8.10.2 son de aplicación en las calles que a continuación se relacionan, en los tramos que se indican:

"Bravo Murillo Conde de Serrallo-Glorieta de Cuatro Caminos

"López de Hoyos Príncipe de Vergara-Clara del Rey

"Clara del Rey Padre Xifré-López de Hoyos

"Cartagena Avda. de América-Francisco Silvela

"Alcalá Santa Leonor-Pza. Manuel Becerra

"Sepúlveda Pradales-Costanilla de los Olivos

"Puerto de CanfrancSierra Toledana-Avda. de la Albufera

"Oca Glorieta del Ejército-Gral. Ricardos

"Ntra. Sra. de ValvaneraVía Carpetana-Pza. de Almodovar

"Marcelo Usera Rafaela Ybarra-Pte. de Andalucía

"Puerto Pajares Martínez de la Riva-Avda. de la Albufera

"Martínez de la Riva Santa Julia-Puerto Arbalán

"Alberto Palacios Encarnación del Pino-Pza. del Agata

"Pº de Extremadura Alfonso Cea-Puente de Segovia

"Gral. Ricardos Glorieta del Marqués de Vadillo-Oca

"Pº Quince de Mayo Julian González-General Ricardos

"Antonio López Glorieta Marqués de Vadillo-Puente de Andalucía

"Avda. Ciudad de Barcelona Dr. Esquerdo-M-30

"Avda. Albufera M-30-Avda. de Buenos Aires

"Príncipe de Vergara Francisco Silvela-Pza. República Dominicana

"Méndez Alvaro Glorieta Carlos V-M-30

"Avda. de Córdoba desde el inicio y su prolongación hasta la M-40

"Avda. de Entrevías desde el inicio hasta la M-40

"Avda. de San Diego Avda. Monte Igueldo-Mtnez. de la Riva

"Avda. Monte Igueldo Avda. de la Albufera-Avda. San Diego

"Camino Vinateros Diego de Valderrábano-Pico de los Artilleros

"Avda. Moratalaz Pza. del Corregidor Licenciado Antonio de Mena-Pza. del Encuentro

#### **Artículo 8.10.2 Contenido (N-2)**

1. La regulación afecta al régimen de compatibilidad de usos de la zona afectada por el eje terciario.
2. La regulación es de aplicación a la superficie total de las parcelas con frente al eje terciario, prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de la norma zonal correspondiente.
3. En las calles pertenecientes a los ejes terciarios, se admite como uso alternativo, en régimen de edificio exclusivo, el uso de servicios terciarios.
4. El régimen de usos en los ejes terciarios es de aplicación, tanto en implantaciones de usos resultantes de obras de nueva edificación, como en transformaciones de usos en la edificación existente.
5. Las plazas incluidas dentro de ejes terciarios se entienden sometidas al régimen urbanístico de los mismos.
6. A los efectos de compatibilidad de usos terciarios en el ámbito del APE.00.01 se estará a lo dispuesto en el Plano de Usos y Actividades.
7. En las parcelas con frente a las calles San Francisco de Sales, Reina Victoria, Raimundo Fernández Villaverde, Francisco Silvela, Plaza de Manuel Becerra y Doctor Esquerdo, no incluidas en el APE 00.01, se permite como uso autorizable el terciario en régimen de edificio exclusivo.

En lo relativo a grandes superficies comerciales resulta de aplicación lo regulado en el art. 7.6.7.

### **CAPITULO 8.11 . CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REMODELACION**

#### **Artículo 8.11.1 Ámbito (N-1)**

El ámbito de aplicación de las presentes condiciones lo constituyen las posibles actuaciones futuras de remodelación de polígonos residenciales para vivienda protegida. Será de aplicación en los siguientes casos:

- a) Actuaciones de promoción o gestión pública.
- b) Actuaciones promovidas por agentes privados, cuando exista acuerdo entre un mínimo del sesenta por ciento (60%) de las familias afectadas, sujeto a información pública y citación expresa a los restantes propietarios o inquilinos interesados.

#### **Artículo 8.11.2 Grados de la zona (N-1)**

La zona contempla dos grados:

- a) Grado 1º: Remodelación total de polígonos, cuando la totalidad o más del sesenta por ciento (60%) de las edificaciones del polígono sean objeto de demolición y nueva construcción.

b) Grado 2º: Sustitución o ampliación puntual de edificios, cuando la actuación afecte a edificios aislados, que no constituyan un área dentro del polígono. Afecta únicamente a actuaciones de promoción y gestión pública, en polígonos de edificación en bloque abierto o vivienda unifamiliar.

**Artículo 8.11.3 Desarrollo del Plan General (N-1)**

1. La remodelación desarrollará las presentes condiciones mediante la figura de planeamiento adecuada en cada caso al tipo de intervención.
2. En el grado 1º la figura de planeamiento será un Plan Especial de Reforma Interior.
3. En grado 2º será preceptiva la redacción, cuando menos, de Estudio de Detalle, que tomará en consideración el entorno en que se sitúa la actuación.
4. En el grado 1º deberá justificarse que los elementos de la red viaria, y los sistemas locales de dotaciones y espacios libres, se imbrican de modo coherente en la estructura prevista por el Plan General y por los Planes que lo desarrollen, para las zonas colindantes al polígono.

**SECCIÓN PRIMERA**

**REGULACIÓN DEL GRADO 1º**

**Artículo 8.11.4 Suelo para dotaciones (N-1)**

1. Podrán contemplarse cambios en la forma y localización de los suelos calificados por el Plan General con destino a Equipamientos, Deportivos o Espacios libres, sin que en ningún caso sea posible:
  - a) Reducir la superficie a ellos adscrita.
  - b) Plantear localizaciones o forma de parcelas que supongan mermas de la funcionalidad de las previstas en el Plan General, o perjuicio para su accesibilidad, utilización y soleamiento, si se trata de espacios libres.
2. Salvo que el polígono objeto de remodelación cumpla los estándares que en cuanto a dotaciones y espacios libres determina el art. 83 de la Ley del Suelo y no se reduzca su cuantía, la remodelación deberá contemplar un incremento de los suelos destinados a dichos usos, en el valor máximo que sea factible, cumpliendo los objetivos de la remodelación y las determinaciones de la zona en que se encuentre, a cuyo efecto deberán ser analizadas y ponderadas las distintas alternativas posibles.

**Artículo 8.11.5 Número de viviendas (N-1)**

Podrá incrementarse el número de viviendas preexistente en el polígono con anterioridad a la remodelación, siempre que se mantenga la densidad de población preexistente.

**Artículo 8.11.6 Condiciones de volumen (N-1)**

1. La edificabilidad bruta del polígono existente antes de la remodelación no podrá incrementarse más que en una cuantía bruta de un veinte por ciento (20%) de la edificabilidad inicial, siempre que se justifique que dicho incremento es necesario para el mantenimiento de la población existente.

**SECCIÓN SEGUNDA**

**REGULACIÓN DEL GRADO 2º**

**Artículo 8.11.7 Número de viviendas (N-1)**

No podrá incrementarse el número de viviendas del edificio objeto de sustitución, o sobre el que se actúe, salvo que se demuestre que se mantiene la población afectada.

**Artículo 8.11.8 Condiciones de edificación (N-1)**

1. Podrá incrementarse la superficie edificada del edificio sustituido, o en que se realicen obras de ampliación, en un máximo del veinte por ciento (20%).

2. Igualmente podrá disponerse de un diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la construcción preexistente, sin que compute en la superficie edificable del edificio resultante, siempre que se destine a usos de comercio, industria, servicios terciarios o usos dotacionales.

Las obras de sustitución podrán ocupar la parcela liberada por el edificio derribado, sin rebasar sus límites primitivos.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS**

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

El Ayuntamiento de Madrid, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan General, aprobará o, en su caso, adaptará a las presentes Normas, las Ordenanzas Especiales siguientes:

1. Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.
2. Ordenanza sobre Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, y del Procedimiento de Declaración de Ruina o Edificación Inadecuada.
3. Ordenanza Reguladora del Registro de Bienes Protegidos y Servidumbres.
4. Ordenanza Reguladora del Registro de Transferencias de Aprovechamientos.
5. Instrucción para Diseño de la Vía Pública, en el que se recogerán las recomendaciones para el diseño de los suelos calificados como Vía Pública por el Plan General.
6. Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.
7. Ordenanza Reguladora de la Calificación Ambiental Municipal que deberá unificar todos los procedimientos de intervención municipal en materia de Medio Ambiente.
8. Ordenanza General de protección del Medio Ambiente Urbano.
9. Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.
10. Ordenanza Reguladora para la utilización de los espacios libres privados.
11. Ordenanza Reguladora de Publicidad Exterior.
12. Adaptación de las Ordenanzas Fiscales a las presentes Normas y en particular a la promoción de medidas para el fomento del ahorro y eficiencia energética y de la reutilización de residuos.

Ordenanza de Rehabilitación y Gestión Ambiental.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS . Primera**

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas Especiales previstas en el Plan General, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido del Plan General y, en particular, a las presentes Normas.

### **Segunda**

Los efectos de declaraciones de ruina acordadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan que afecten a un inmueble catalogado como de interés histórico artístico, podrán ser revisados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/92 y en este Plan General.

### **Tercera**

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan, no impedirán a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculará la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, la instalación de los mismos respectivamente, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan, y de las establecidas para la sustitución de la actividad en el Capítulo preliminar del Título 8 (art. 8.0.2.).

#### Cuarta

Queda derogado con la aprobación del presente Plan General salvo lo expresamente regulado en las presentes Normas, el PEIC (Plan Especial de instalaciones de suministro de combustible para vehículos) si bien, en tanto sea aprobada la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos citada en la Disposición Adicional 9, serán de aplicación las normas del referido Plan Especial de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en lo que no contradigan a las presentes normas.

#### Quinta

Los Estudios de Detalle aprobados en desarrollo del PGOUM 85 y que no corresponden a Areas de Planeamiento Incorporado, se asumen como concreción de sus parámetros y condiciones generales de la edificación y relaciones con el entorno, excepción hecha de la edificabilidad, que como máximo será la correspondiente a la norma zonal u ordenanza aplicable del presente Plan General, actuando en este caso los volúmenes ordenados como sólidos capaces contenedores de dicha edificabilidad máxima.

Las condiciones de uso se regirán por las establecidas en la normativa aplicable del presente Plan General.

#### Sexta

Hasta tanto se constituya la CIPHAN, asume sus cometidos o competencias establecidos en estas Normas, la actual Comisión de Control y Protección del Patrimonio.

- ( 1 ) Derogado el Art. 6.10.11 por Ordenanza Municipal de 31 Mayo 2001.
- ( 2 ) Derogado el Art. 6.10.12 por Ordenanza Municipal de 31 Mayo 2001.
- ( 3 ) Derogado el Art. 6.10.13 por Ordenanza Municipal de 31 Mayo 2001.

\*

*Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.*