

Plan General de Ordenación Urbana

Leganés

1999



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional



Comunidad de Madrid



BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Suplemento al número 40, correspondiente al día 17 de febrero de 2000

Fascículo I

SUMARIO

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Revisión Plan General Ordenación Urbana

- Resolución de 28 de julio de 1999, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público acuerdo del Consejo de Gobierno relativo a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés y Catálogo de Elementos Protegidos promovida por el Ayuntamiento de Leganés 1

II. DISPOSICIONES Y ANUNCIOS DEL ESTADO

- Ministerios 130

IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

- Juzgados de Primera Instancia 134
— Juzgados de Instrucción 134
— Juzgados de Primera Instancia e Instrucción 136
— Juzgados de lo Social 141

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

- 464 **RESOLUCIÓN** de 28 de julio de 1999, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público acuerdo del Consejo de Gobierno relativo a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés y Catálogo de Elementos Protegidos promovida por el Ayuntamiento de Leganés.

Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 22 de julio de 1999, se adoptó acuerdo relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés y Catálogo de Elementos Protegidos, del siguiente tenor literal:

«I. El expediente de referencia consta de los antecedentes que a continuación se relacionan:

1. Previa la oportuna tramitación municipal, con fecha 9 de febrero de 1999, se presenta en el Registro General de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, oficio de remisión del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Leganés, acompañado de la documentación técnica y administrativa del expediente municipal de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de

dicho término municipal, formulada de oficio, a los efectos establecidos en el artículo 47 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, para su aprobación definitiva, si procede, por el órgano autonómico competente.

2. A la vista de la documentación aportada, por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 27 de abril de 1999 se formuló requerimiento de subsanación de deficiencias, de conformidad con lo establecido en el artículo 115 de la Ley 9/1995 en relación con el 132 del Reglamento de Planeamiento que fue notificado al Ayuntamiento de Leganés el día 30 del mismo mes y año.

3. Con fecha 25 de mayo de 1999, tiene entrada en dicha Consejería documentación que contiene diversas correcciones a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, recogidas en el Documento denominado "Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, Suelo Urbano, correcciones al documento de aprobación provisional requeridas por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva", aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el día 21 de mayo de 1999.

4. Dicha documentación fue objeto de informe de la Comisión de Urbanismo en su sesión del 25 de mayo de 1999, informe en el que se concluía proponiendo el aplazamiento de la aprobación definitiva del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

5. Con fecha 18 de junio, tiene entrada escrito del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Leganés en el que manifiesta, en relación con el citado informe de la Comisión de Urbanismo, que el documento aprobado por el Pleno municipal del 21 de mayo daba cumplimiento al requerimiento de subsanación notificado al Ayuntamiento el 30 de abril, en lo referente al suelo urbano, adjuntando a estos efectos informe justificativo elaborado por el equipo redactor del plan, informe del Secretario General del Ayuntamiento e informe jurídico encargado al respecto.

6. Como consecuencia de lo anterior, la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes procedió a analizar nuevamente el contenido de la documentación técnica aportada, evacuando nuevo informe de fecha 30 de junio de 1999, en el que se concluye informando favorablemente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés y el Catálogo de Edificios Protegidos, debiendo no obstante subsanarse una serie de deficiencias, en la forma y por los motivos que expresamente se señalan en el citado informe.

7. Asimismo cabe señalar que obran en el expediente informes evacuados por los siguientes organismos sectoriales:

- AENA (Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea): Dirección Corporativa de Planificación.
- Ministerio de Defensa: Dirección General de Infraestructuras.
- Consejería de Educación y Cultura: Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Telefónica Nacional de España.
- Consejería de Economía y Empleo: Dirección General de Energía y Minas. Dirección General de Comercio y Consumo. Dirección General de Agricultura y Alimentación (Servicio Vías Pecuarias).
- Renfe: Dirección de Producción y Gestión Urbanística.
- Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: Dirección General de Carreteras. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
- Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional: Dirección General de Educación y Prevención Ambiental.
- Ministerio de Fomento: Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras.
- Ministerio de Medio Ambiente: Confederación Hidrográfica del Tajo.
- "Iberdrola, Sociedad Anónima".

8. Por último, obra en el expediente Acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el día 1 de julio de 1999, en el que, a excepción de diversos ámbitos en los que se propone el aplazamiento de la aprobación definitiva, se informa favorablemente el expediente de Revisión, con diversas condiciones a cumplimentar por el Ayuntamiento.

II. Con base a los informes relacionados en el apartado anterior y tras el análisis pormenorizado de la tramitación seguida, los documentos técnicos aportados así como el contenido de los mismos, procede efectuar las siguientes consideraciones:

A) Respecto a la tramitación seguida, en general, a excepción de lo señalado en el siguiente párrafo para el suelo urbanizable, se adapta a lo dispuesto por los artículos 40 y 41 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

A este respecto, se señala que en el informe emitido por el Secretario General del Ayuntamiento de Leganés con fecha 15 de junio de 1999, se expresa que las modificaciones habidas en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en la aprobación provisional, respecto al aprobado inicialmente, en lo que respecta a las determinaciones del suelo urbano, no tienen carácter sustancial y por lo tanto no precisan de un nuevo trámite de información pública. Por el contrario, las modificaciones introducidas referente a aspectos de la regulación del suelo urbanizable, podrían tener el carácter de sustanciales y por lo tanto exigir un nuevo período de información pública.

B) Igualmente, el Plan General de Ordenación Urbana contiene las determinaciones de carácter general previstas en los artículos 19 a 28 del Reglamento de Planeamiento, las propias del suelo urbano señaladas en el artículo 29 del citado Reglamento y los documentos previstos en el artículo 37 del mismo.

No obstante, como se señala en el apartado IV del informe evacuado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 30 de junio de 1999, las deficiencias que han sido subsanadas por el Ayuntamiento y referentes al suelo urbano, se han producido únicamente en el documento de normativa sin que lo hayan sido en la restante documentación del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que esta deficiencia documental deberá corregirse. Igualmente sucede con las determinaciones de los informes sectoriales, las cuales han sido incorporadas al documento de planeamiento en la normativa pero no en el resto de la documentación.

C) En cuando al contenido del documento de planeamiento, procede significar que la documentación del Plan General corregida que fue aprobada por el Pleno Municipal de 21 de mayo de 1999, no contiene las subsanaciones requeridas, relativas al suelo urbanizable y al no urbanizable, motivo por el cual procede el aplazamiento de la aprobación definitiva respecto de estos ámbitos, con devolución del expediente al Ayuntamiento de Leganés a fin de que introduzca las correcciones oportunas.

En lo demás, se estima procedente la aprobación definitiva de la Revisión de referencia, con las condiciones que de forma expresa se recogen en el apartado dispositivo Primero del presente acuerdo.

III. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.1.b) de la Ley de esta Comunidad 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, corresponde al Consejo de Gobierno, previo el informe evacuado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión de 1 de julio de 1999, la competencia para resolver el presente expediente.

Asimismo, según se señala en el artículo 48.c) de la citada Ley, al resolver sobre la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento formulado por un municipio, la Comunidad de Madrid podrá, además de acordar pura y simplemente su aprobación o denegación, disponer el aplazamiento de dicha aprobación. aplazamiento que, según tiene establecido el Tribunal Supremo (entre otras, Sentencia de 23 de junio de 1992), puede tener carácter parcial, al objeto de que sean rectificadas por el Municipio

las determinaciones correspondientes y sean sometidos los ámbitos y determinaciones aplazados de nuevo a aprobación definitiva previo su sometimiento a información pública.

En su virtud, a propuesta del excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el Consejo de Gobierno

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés y el Catálogo de Edificios Protegidos, excepto en los ámbitos que se señalan en el apartado Segundo de esta parte dispositiva, y con las condiciones que a continuación se establecen:

- A) Deberán materializarse en el resto de la documentación del Plan General las subsanaciones de deficiencias referentes al suelo urbano, efectuadas por el Ayuntamiento, que se han producido únicamente en el documento de normativa. Igualmente sucede con las determinaciones de los informes sectoriales, las cuales han sido incorporadas al documento de planeamiento en la normativa pero no en el resto de la documentación.
- B) La diferenciación entre las determinaciones que tienen nivel de planeamiento general y las que tienen nivel de planeamiento de desarrollo, deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- C) El Programa de Actuación Urbanística deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 41 del Reglamento de Planeamiento y el Estudio Económico-Financiero contener las determinaciones previstas en el artículo 42 del citado Reglamento.
- D) Deberá darse cumplimiento a lo indicado en el requerimiento efectuado en fecha 27 de abril de 1999, que se incorpora como "Documento Anexo A" del informe evacuado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 30 de junio de 1999, en el sentido de que falta una determinación general en las

Normas Urbanísticas que especifique que los ámbitos de aplicación de las ordenanzas o de las determinaciones relativas a las restantes clases de suelo son los que se definen gráficamente en los planos del documento y no los derivados de los toponímicos empleados para describirlos en la normativa.

- E) Deberá desarrollarse adecuadamente el uso aparcamiento, conforme a lo señalado en el citado requerimiento.
- F) Deberá cumplimentarse lo establecido en el requerimiento, por las razones expuestas en el mismo, respecto de los artículos 3, 5-2-b, 6, 8, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 38, 71, 76, 79, 86, 88, 89, 90, 105, 134, 187 y 212, de las Normas Urbanísticas.

Segundo

Aplazar la aprobación definitiva de las determinaciones del Plan que se refieren a los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables, por los motivos de legalidad y de compatibilidad territorial expresados en el requerimiento y su anexo de normativa y en el apartado IV del informe citado, así como por las razones expresadas en los informes sectoriales.

Respecto de estos ámbitos procede devolver el expediente al Ayuntamiento de Leganés, el cual deberá, una vez efectuadas las rectificaciones pertinentes, someterlo a un nuevo período de información pública e informe, en su caso, de las Administraciones y organismos interesados.

Tercero

Publicar el presente acuerdo, así como las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.»

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el citado acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación de la presente, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 28 de julio de 1999.—El Secretario General Técnico, Jesús Mora de la Cruz.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LEGANES

NORMATIVA

LIBRO PRIMERO NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS GENERALES DE USO Y NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I. Naturaleza, y efectos del Plan General

Artículo 1. Naturaleza

El Plan General Municipal de Ordenación de Leganés ha sido redactado en desarrollo de la legislación vigente sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, estatal y autonómica, y constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal. Define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, clasifica el suelo en las categorías básicas de urbano, urbanizable y no urbanizable, establece el programa para su desarrollo y, en general, fija las condiciones que servirán para regular el desarrollo ordenado del término municipal y determinar el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo.

Artículo 2. Ámbito Territorial

El ámbito territorial del Plan General se extiende a la totalidad del término municipal de Leganés, Provincia de Madrid.

Artículo 3. Efectos

1. La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.
2. El presente Plan deroga y sustituye al Plan General de Ordenación Urbana, manteniéndose vigentes los Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle vigentes en el momento de su entrada en vigor, así como las modificaciones aprobadas.

Capítulo II. Vigencia y Revisión del Plan General

Artículo 4. Vigencia

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

Artículo 5. Revisión

1. Se entiende por revisión del Plan General toda alteración de su contenido que lleve aparejada la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y suponga, por consiguiente, la introducción de cambios sustanciales en las previsiones relativas a los sistemas generales o la clasificación del suelo.
2. La revisión del Plan se producirá cuando concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:
 - a) Que hayan transcurrido 8 años desde su aprobación definitiva.
 - b) Cuando hayan sido aprobados Planes Parciales que comprendan el 75% del Suelo Urbanizable.
 - c) Cuando la modificación de las circunstancias sobre las que se han basado las determinaciones del Plan General lo haga necesario o conveniente.
 - d) El transcurso de los plazos previstos para la redacción de los Planes Parciales sin que se haya producido la aprobación de los mismos se considerará causa suficiente para proceder a la revisión del Plan para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria de la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.
3. Asimismo se revisará el Plan General cuando lo exija la aprobación de un instrumento de planeamiento que así lo requiera y cuando la aparición de circunstancias no previstas en el momento de la aprobación del Plan hagan conveniente el replanteamiento de sus líneas estructurales.

Artículo 6. Revisión del Programa

1. Independientemente de las previsiones contenidas en el artículo 5 sobre la revisión del Plan General, deberá procederse cada cuatro años a la revisión de su Programa de Actuación.
2. La Revisión del Programa de Actuación podrá llevar aparejada la reconsideración de las dimensiones del suelo urbanizable programado, modificando la clasificación de aquellos sectores en los que no se hayan cumplido los plazos previstos para su urbanización y sustituyéndolos, en

su caso, por otros correspondientes al suelo no programado que ofrezcan mejores perspectivas o se ajusten mejor a las necesidades del desarrollo municipal en aquel momento.

Artículo

7. Modificaciones

1. Se considera modificación del Plan General la alteración, adición o supresión de determinaciones del mismo que no constituya revisión por no llevar aparejada la adopción de nuevos criterios en relación con la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación de suelo, aunque suponga la alteración puntual de la clasificación o calificación urbanística del suelo o imponga la procedencia de revisar el Programa de Actuación.
2. No tendrán la consideración de modificación ni revisión las siguientes alteraciones del Plan:
 - a) las que se introduzcan en la delimitación de unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies dedicadas a Sistemas Generales o espacios libres de cualquier clase;
 - b) la aprobación o modificación de Ordenanzas Municipales que desarrollen o complementen aspectos determinados del Plan General;
 - c) las que se introduzcan en el Catálogo de protecciones como resultado de la elaboración de Planes Especiales.
3. Las modificaciones deberán ser razonadas y se presentarán con el grado de detalle correspondiente al elemento del Plan General que pretendan alterar.

Capítulo III. Documentación e Interpretación del Plan

Artículo 8. Documentación

1. El Plan General se halla compuesto de los siguientes documentos:
 - a) Memoria Justificativa
 - b) Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento y Normativa
 - c) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero
 - d) Planos
2. Se tramita de forma paralela al Plan General el Catálogo de Edificios Protegidos.

Artículo 9. Interpretación

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

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

Artículo 10. Determinaciones propias del Plan General y determinaciones propias del planeamiento de desarrollo.

Se consideran determinaciones del Plan General:

- La clasificación y calificación urbanística del suelo.
- La delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios.
- La fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable programado y urbano.
- Los usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de las operaciones de reforma interior a desarrollar mediante planeamiento especial.
- La estructura general y orgánica del territorio: elementos determinantes del desarrollo urbano, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, de espacios libres y de equipamiento comunitario.
- El establecimiento del carácter público o privado de las dotaciones.
- Las medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e históricos.
- Las circunstancias en las que es procedente la revisión del Plan.
- Los plazos, en su caso, para la aprobación del planeamiento parcial.

Las determinaciones del Plan General se encuentran recogidas en los siguientes documentos:

- "Determinaciones para el desarrollo y ejecución del planeamiento", delimitación de ámbitos y parámetros recogidos en:
 - Fichas de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.
 - Fichas de Suelo Urbanizable (programado y no programado).
 - Fichas de Suelo Urbanizable en Desarrollo.
 - Fichas de Suelo Urbanizable Incorporado.
 - Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbano.
 - Cuadros de Áreas de Reparto. Unidades de Ejecución.
 - Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbanizable en Desarrollo.
 - Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbanizable Incorporado.
 - Cuadros de Áreas de Reparto. Suelo Urbanizable Programado.

"Normativa":

Libro Primero: Normas Urbanísticas.

Libro Segundo: Normas de Usos.

Libro Tercero: Normas de edificación.

Libro Cuarto: Normas de Protección ambiental.

Libro Quinto: Normas de Urbanización.

"Planos":

Planos de estructura Orgánica y Clasificación del Suelo.

Escala 1/10.000

Planos de Ordenación y Gestión del suelo.

Serie de planos. Escala 1/1.000

Artículo 11. Determinaciones propias del planeamiento de desarrollo.

A partir de las citadas determinaciones del Plan General, se consideran determinaciones correspondientes al planeamiento de desarrollo las siguientes:

Programas de Actuación Urbanística:

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

Planes Parciales:

- Asignación y ponderación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión.
- Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes.
- Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, señalando alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

Características y trazado de las galerías de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de los servicios previstos.

Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan General.

Planes Especiales de Reforma Interior:

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

Artículo 12. Documentos de carácter indicativo.

En el Plan General se incluyen los siguientes documentos, que poseen un carácter indicativo y no normativo:

- "Memoria justificativa", que comprende los criterios que han presidido la redacción del Plan General y que deberá orientar la interpretación de sus disposiciones, revistiendo, por tanto, fuerza vinculante a estos efectos, aunque no pueda asignársele directamente valor normativo.
- "Programa de actuación".
- "Estudio Económico Financiero".

Artículo 13. Tramitación paralela al Plan.

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

Capítulo IV. Derechos y Deberes de los propietarios

Artículo 14. Derechos

1. Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento que el Plan atribuya a sus parcelas en las proporciones y condiciones previstas en la legislación urbanística. El ejercicio de dichos derechos se realizará con arreglo a la clasificación urbanística de los terrenos y quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.
2. Las obligaciones y limitaciones impuestas por este Plan no darán lugar a indemnización, por constituir la determinación del contenido normal de la propiedad, todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios al reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el planeamiento, en los términos y condiciones previstos en la legislación urbanística.
3. La materialización y disfrute de los derechos de los propietarios no podrá producirse hasta tanto no se hayan cumplido los requisitos que se señalan en el artículo siguiente.

Artículo 15. Deberes de los propietarios

De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo la adquisición de derechos urbanísticos exigirá el cumplimiento de los deberes que se enuncian a continuación.

1. Elaboración del planeamiento de desarrollo necesario para posibilitar la gestión y ejecución del Plan General. Se entiende que se ha dado cumplimiento a dicha obligación cuando los documentos presentados obtengan la aprobación inicial, siempre que la Administración no condicione o haga algún requerimiento a los particulares en el acuerdo de aprobación inicial.
2. Elaboración y presentación de los proyectos de reparcelación o compensación que resulten necesarios para la ejecución del planeamiento. Se entenderá que este deber queda cumplido cuando se produzca el acto de aprobación de los instrumentos de ejecución, sin que baste la mera presentación de los correspondientes proyectos.
3. Realización efectiva de las cesiones de terrenos y aprovechamientos en favor del Municipio según resulten de las previsiones del planeamiento o de los acuerdos o convenios suscritos entre los propietarios y el Ayuntamiento.
4. Ejecución o costeamiento de las obras de urbanización que según la legislación y el planeamiento les resulten imputables, sufragando, como mínimo, los gastos previstos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Solicitud de licencia urbanística de acuerdo con el uso, destino y condiciones urbanísticas previstos por las ordenanzas municipales y dentro de los plazos establecidos en las mismas.
6. Edificación en los plazos y condiciones previstos en las licencias urbanísticas.
7. Utilización de los predios con arreglo al planeamiento y conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.

Artículo 16. Adquisición y extinción de derechos

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

Capítulo V. Edificios e instalaciones existentes

Artículo

17. Calificación de fuera de ordenación

1. La disconformidad con las determinaciones del Plan General producirá la aplicación de la Ley del Suelo y, por lo tanto, la calificación como "fuera de ordenación", única y exclusivamente en el caso de los edificios e instalaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) que ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o equipamientos públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación;
 - b) que tengan un exceso de altura de la edificación o de edificabilidad, sobre los parámetros establecidos en el Plan General.
 - c) que se encuentren situados en suelo urbanizable programado o en áreas de suelo sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General o de los Programas de Actuación se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes;
 - d) hayan sido expresamente designados como fuera de ordenación en este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.
 - e) alberguen, constituyan o se hallen destinados a usos incompatibles con los previstos en el planeamiento o que vulneren las normas de seguridad o calidad ambiental establecidas por el Municipio. La situación de fuera de ordenación por incumplimiento de las normas ambientales podrá superarse mediante la adopción de las medidas correctoras que resulten adecuadas para garantizar el cumplimiento de dichas normas.
2. La calificación de fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos.

Artículo

18. Efectos de la calificación de fuera de ordenación

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

- a) Pequeñas obras de reparación y mantenimiento exigidas por la higiene, la seguridad, el ornato o la conservación del inmueble;
Se entiende por pequeñas obras de reparación y mantenimiento: la *sustitución parcial de forjados por una sola vez, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta, asimismo por una sola vez, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.*
- b) Obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación;
- c) En casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca antes del plazo de 15 años contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.
2. No será indemnizable la aplicación del régimen de fuera de ordenación.

Capítulo VI. Régimen General del Suelo

Artículo 19. Clasificación del Suelo

1. En virtud de la disposición tercera de la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones, el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés mantiene la clasificación de suelo establecida en su Aprobación Inicial. De esta forma, los terrenos incluidos en el Municipio de Leganés han sido clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Dicha clasificación determinará el régimen aplicable para el ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 20. Suelo Urbano

1. Constituyen Suelo Urbano los terrenos incluidos en el ámbito que se delimita en los Planos de Clasificación, Ordenación y Gestión del Suelo, por entender que reúnen los requisitos exigidos en la Ley del Suelo.
2. Los propietarios de Suelo Urbano podrán ejercer su derecho a edificar, previa la obtención de la correspondiente licencia urbanística, una vez aprobado definitivamente, en su caso, el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan, y siempre que hayan dado cumplimiento a los deberes que les corresponden con arreglo a la ley y a este Plan General.
3. La utilización del Suelo Urbano se regirá por las normas particulares previstas en el Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 21. Suelo Urbanizable

1. Constituye Suelo Urbanizable el que este Plan ha designado y señalado como tal en los Planos de Clasificación de Suelo. Esta clase de suelo se divide en Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbanizable No Programado, en función de su inclusión o no en el Programa de Actuación.
2. En el Suelo Urbanizable Programado no podrá edificarse hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Parciales y se completen las operaciones de gestión y ejecución del planeamiento previstas por la ley y este Plan General.
3. En Suelo Urbanizable No Programado no podrá realizarse actuación urbanística alguna hasta tanto no se hallan aprobado y ejecutado los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los consiguientes Planes Parciales.
4. La utilización del Suelo Urbanizable se regirá por lo previsto en las Normas Particulares incluidas en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.

5. Por la específica situación de desarrollo y tramitación de determinados ámbitos, se incluye dos clases de suelo en desarrollo: Suelo Urbanizable en Desarrollo y Suelo Urbanizable Incorporado.

Artículo 22. Suelo No Urbanizable

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos señalados en los Planos de Clasificación de Suelo, por considerarse que deben ser objeto de protección en razón de los valores naturales o productivos que encierran o por no resultar adecuados para un desarrollo urbano racional.
2. Dentro del Suelo No Urbanizable se distinguen dos categorías:
 - a) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.
 - b) Suelo No Urbanizable Común.
3. La utilización del Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en las Normas Particulares incluidas en el Título VIII de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO II. NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. Generalidades

Artículo 23. Competencias

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

Artículo 24. Plazos y Prioridades

1. La elaboración de los instrumentos de desarrollo del presente Plan se ajustará al orden de prioridades y a los plazos en el mismo establecidos.
2. El incumplimiento de los plazos previstos para el desarrollo del Plan determinará la no adquisición del derecho a urbanizar, ni de los demás derechos urbanísticos, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, y podrá llevar aparejada la alteración de la programación de suelos prevista, así como dar origen a la modificación de las delimitaciones de las unidades de actuación, sustitución de sistemas de actuación y demás medidas previstas por la legislación urbanística para estos supuestos.

Capítulo II. Instrumentos de Desarrollo

Sección Primera: Concepto y Enumeración

Artículo 25. Concepto

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

Artículo 26. Enumeración

Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan General los siguientes:

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

Sección Segunda: Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales

Artículo 27. Objeto

1. Los Programas de Actuación Urbanística tienen por objeto la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, tratándolos con idéntico nivel de detalle que el utilizado por el Plan General para los suelos programados con el fin de permitir su posterior tratamiento mediante Planes Parciales.
2. Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar, mediante una ordenación detallada y completa, las propuestas contenidas en este Plan General con respecto al suelo urbanizable programado, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 28. Ámbito

1. Los Programas de Actuación Urbanística tendrán que referirse a unidades urbanísticas integradas capaces de resolver en sí mismas la dotación de servicios y equipamientos necesarios para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población y actividades que en ellas se ubiquen.

2. Los Planes Parciales se referirán necesariamente a sectores completos, abarcando uno o más de los que se enumeran en las Normas Particulares contenidas en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 29. Plazos

1. La elaboración y aprobación de los Planes Parciales se llevará a cabo necesariamente con arreglo a las previsiones que en cuanto a plazos o prioridades se establezcan en el presente Plan General.
2. En defecto de previsiones expresas en cuanto a plazos u orden de prioridades, se estará a las exigencias establecidas en la legislación urbanística.

Artículo 30. Contenido

1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones establecidas por la legislación. Previa a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística, deberá incorporarse un informe de viabilidad de la actuación, emitido por las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de él dependan.
2. El contenido de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones que en cada caso se establezcan en este Plan General, y se referirán como mínimo a los extremos incluidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.
3. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular deberán ajustarse también a los requisitos establecidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 31. Documentación

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

Sección Tercera: Planes Especiales

Artículo 32. Objeto

1. En desarrollo directo de este Plan General, independientemente de los Planes Parciales que puedan ser necesarios sobre el suelo urbanizable,

podrán redactarse Planes Especiales sobre cualquier clase de suelo según la finalidad que les corresponda. La redacción de tales Planes será obligatoria cuando así lo exija el presente Plan. Los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades.

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

Artículo 33. Contenido

1. El contenido de los Planes Especiales deberá ajustarse a lo dispuesto en este Plan General y en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. La cartografía deberá presentarse en el soporte oficial del Ayuntamiento.
2. Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, será necesaria la inclusión de los mismos en el correspondiente Catálogo, que se tramitará simultáneamente con el Plan de que se trate.

Artículo 34. Plazos y Prioridades

1. La elaboración y aprobación de los Planes Especiales previstos en este Plan se llevará a cabo dentro de los plazos previstos en el mismo.
2. Cuando se trate de Planes de iniciativa particular se entenderá que se ha dado cumplimiento al requisito exigido en el párrafo anterior cuando la aprobación inicial se produzca dentro del plazo previsto.

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

Artículo 35. Planes Especiales de Reforma Interior y de Saneamiento

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

1. Plano de situación en relación con la ciudad.
2. Plano parcelario que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del Plan. Escala mínima 1:500.
3. Plano de Ordenación vigente, extraído del presente Plan.
4. Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación, vegetación, usos existentes y, en su caso, edificios de interés histórico-artístico. Escala mínima 1:1.000.
5. Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1:500.
6. Cuando puedan afectar a elementos naturales o construidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima de 1:1.000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.
7. En los casos a los que se refiere el párrafo anterior los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.
8. Determinación de plazos y prioridades para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios.

Artículo 36. Planes Especiales de Protección

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

Artículo 37. Limitaciones de los Planes Especiales

Los Planes Especiales, sea cual sea su naturaleza, no podrán en ningún caso:

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

Sección Cuarta: Estudios de Detalle

Artículo 38. Objeto

1. En desarrollo del contenido de este Plan General, así como de los Planes Parciales o Especiales redactados a su amparo, y en particular en las zonas de suelo urbano para las que así se prevea, se redactarán, cuando resulte conveniente o necesario, Estudios de Detalle limitados a las siguientes finalidades:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano, en las condiciones que, en su caso, fije el presente Plan General.
 - b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan General o en Planes Especiales para el suelo urbano o en los Planes Parciales para el suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios y condiciones que en su caso se establezcan.
 - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones y limitaciones que para el suelo urbano se establezcan en el Plan General o los Planes Especiales y para el suelo urbanizable en los Planes Parciales.

- d) Completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle, con aquellas vías interiores de uso y dominio privado y tráfico no continuo que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

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

Artículo 39. Contenido

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

Artículo 40. Documentación

1. Incluirán necesariamente como soporte la cartografía oficial del Ayuntamiento de Leganés. Entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:
 - a) Plano de situación en el término municipal. Escala mínima 1:2.000.
 - b) Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes. Escala mínima 1:500.
 - c) Plano de ordenación vigente recogido del Plan General.
 - d) Planos actualizados de estado de los terrenos, de edificación, de vegetación y de usos existentes. Escala 1:500.
 - e) Planos debidamente acotados que reflejen en detalle la ordenación propuesta, señalando como mínimo las alineaciones y rasantes correspondientes a la edificación y el viario. Escala mínima 1:500.
 - f) Cuando se modifique la disposición de volúmenes deberá adjuntarse asimismo un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de las limitaciones impuestas por este Plan y el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.
2. Estudio de aprovechamientos y de su distribución, poniendo de manifiesto las diferencias existentes entre los aprovechamientos reales y los patrimonializables y la situación al respecto de las parcelas incluidas dentro de SU.

Artículo 41. Plazos y Prioridades

Los Estudios de Detalle previstos en este Plan se elaborarán y aprobarán dentro de los plazos señalados en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 42. Limitaciones de los Estudios de Detalle

Las determinaciones de los Estudios de Detalle no podrán en ningún caso:

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

Artículo 43. Redacción de los Estudios de Detalle

Corresponde redactar los Estudios de Detalle al Ayuntamiento, los órganos urbanísticos actuantes o los particulares.

Sección Quinta: Proyectos de Urbanización

Artículo 44. Objeto

1. Para llevar a la práctica las determinaciones de este Plan General en suelo urbano, y las de los Planes Parciales en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se pretenda ejecutar.
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación.

Artículo 45. Ámbito

1. Los Proyectos de Urbanización se referirán como mínimo a los ámbitos completos que al efecto se señalan en este Plan o en el planeamiento de desarrollo del mismo, o que posteriormente se delimiten con arreglo a los criterios establecidos en los mismos y en el Reglamento de Gestión.
2. Cada Proyecto de Urbanización podrá abarcar varias unidades de ejecución completas y se recomienda que se extienda a la totalidad del Plan Parcial o Plan Especial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición, y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de ejecución, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstos en la totalidad de dicho Plan, o en las áreas contiguas del suelo urbano cuando se trate de unidades de ejecución, puedan tener en el trazado, dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios que determina el Proyecto.

Artículo 46. Contenido

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

Artículo 47. Documentación

Incluirán necesariamente como soporte la cartografía oficial del Ayuntamiento de Leganés.

1. Para la tramitación de los *Proyectos de Urbanización* será necesario presentar, como mínimo, la documentación exigida por el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con capítulos específicos dedicados a los siguientes aspectos:
 - a) Memoria resumen.
 - b) Explanación y pavimentación viaria.
 - c) Distribución de agua y red de riego.
 - d) Saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - e) Distribución de energía eléctrica.
 - f) Instalaciones y distribución de gas.
 - g) Redes de telecomunicaciones y teléfono.
 - h) Alumbrado público.
 - i) Jardinería y mobiliario urbano.
 - j) Programa de realización de los trabajos.
 - k) Estudio económico financiero, incluyendo cuadro de precios, presupuesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos.
 - l) Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.
2. La memoria resumen recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización. Estudiará y resolverá el enlace con los sistemas generales o secundarios del municipio, garantizando su viabilidad mediante compromisos de los responsables de las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento en el caso de los que de él dependan.

Artículo 48. Plazos y Prioridades

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

Capítulo III. Otros instrumentos: Parcelaciones

Artículo 49. Normativa aplicable

1. Se considera *parcelación urbanística* la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.
2. La realización de parcelaciones dentro del de este Plan General, se regirá por lo dispuesto en la *legislación urbanística*, además de por las normas que se establecen en este Plan.
3. Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por este Plan General y en el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.
4. En suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
5. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación o Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en este Plan General o en el Planeamiento que lo desarrolle, y, con carácter general, a las exigencias de la legislación urbanística.

Capítulo IV. Tramitación

Artículo 50. Tramitación de los instrumentos de planeamiento

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

TÍTULO III. GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. Instrumentos de Gestión

Artículo 51. Determinación del sistema de actuación

1. Para la ejecución del Plan General y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para las distintas unidades de ejecución, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la legislación urbanística.
2. La determinación del sistema, cuando no venga fijada por el planeamiento, se realizará en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución, o, en su defecto, con arreglo al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Artículo 52. Sistema de Compensación

- En ausencia de previsión expresa del planeamiento, podrá determinarse la actuación mediante el sistema de compensación en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución, siempre que así lo decida por lo menos el 60 % de los propietarios comprendidos en la misma.
2. La aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y de las Bases de Actuación de la misma, así como el régimen de adhesiones a la Junta, su funcionamiento y sus relaciones con la Administración, se regirán por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

Artículo 53. Sistema de Cooperación

1. La actuación mediante el sistema de Cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, siempre que no pueda demostrarse que la distribución de beneficios y cargas resulta suficientemente equitativa. Cuando sea necesario proceder a la reparcelación, no podrán concederse licencias de edificación hasta tanto no sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.
2. La aplicación del sistema de Cooperación se realizará de acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

- Artículo 54. Sistema de Expropiación
1. La ejecución por el Sistema de Expropiación se aplicará a unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidas en las mismas.
 2. La aplicación del Sistema de Expropiación se regirá por la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

- Artículo 55. Sistema de Ejecución Forzosa
1. La ejecución forzosa corresponde a la Administración en sustitución de los propietarios, para lo cual llevará a cabo la urbanización y procederá a la distribución de beneficios y cargas correspondientes.
 2. El sistema de ejecución forzosa puede aplicarse directamente o con carácter subsidiario de los demás sistemas en caso de incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en cuanto a la delimitación de unidades de ejecución o de los deberes inherentes a los sistemas de cooperación o compensación, o resultantes de un convenio urbanístico.
 3. Los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución tendrán derecho a adherirse a la ejecución y forman obligatoriamente parte de la comunidad de reparto de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

- Artículo 56. Convenios urbanísticos
1. El Ayuntamiento podrá suscribir convenios con personas, públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarios de terrenos, para su colaboración en la gestión y ejecución del planeamiento y, en general, en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
 2. El contenido y tramitación de los convenios urbanísticos se ajustará a lo previsto por la legislación vigente.

- Artículo 57. Reparcelaciones
1. Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos.
 2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.

3. Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo.
4. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, de acuerdo con la Ley del Suelo, quedarán suspendidas, sin necesidad de declaración expresa previa, las concesiones de licencias de parcelación y edificación en el de la unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación.

- Artículo 58. Unidades de Ejecución
1. Constituyen Unidades de Ejecución las áreas delimitadas con arreglo a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística a efectos de llevar a cabo la distribución equitativa de derechos y cargas urbanísticas, realizar las cesiones previstas por la ley y el planeamiento y ejecutar la urbanización correspondiente a la totalidad de su ámbito.
 2. La ejecución del Plan General y el planeamiento que lo desarrolle se realizará necesariamente mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.
 3. La delimitación de unidades de ejecución no previstas en este Plan General ni los planes que lo desarrollen y la modificación de las incluidas en el planeamiento se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística, y en particular el artículo 81 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

- Artículo 59. Actuaciones Asistemáticas
1. Se consideran asistemáticas las actuaciones de urbanización o edificación en suelo urbano que se desarrollen fuera de unidades de ejecución.
 2. Los ajustes entre el aprovechamiento real permitido en cada parcela y el susceptible de apropiación, que, en su caso, resulten necesarios, así como el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en el artículo 82 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo.

- Artículo 60. Transferencias de Aprovechamientos
1. Los aprovechamientos urbanísticos podrán transferirse únicamente entre propietarios de suelo o entre éstos y el Ayuntamiento.
 2. La transferencia de aprovechamiento urbanístico entre propietarios de suelo podrá realizarse únicamente con ocasión de la ejecución de actuaciones asistemáticas.
 3. Excepcionalmente los propietarios de suelo cuyo aprovechamiento real resulte inferior al patrimonializable podrán adquirir con anterioridad a la ejecución de actuaciones asistemáticas los aprovechamientos necesarios para materializar la totalidad del aprovechamiento atribuido por el planeamiento a su terreno.
 4. Las transferencias de aprovechamiento previstas en el apartado anterior precisarán, en todo caso, autorización municipal. A estos efectos los propietarios interesados presentarán en el Ayuntamiento la siguiente documentación:
 - a) Instancia justificando la necesidad de la transferencia.
 - b) Identificación de los terrenos deficitarios a los que se pretenda transferir el aprovechamiento y acreditación de la titularidad de los mismos.
 - c) Identificación de los terrenos excedentarios cuyo aprovechamiento se pretenda adquirir, con indicación del titular de los mismos y cuantificación de los aprovechamientos a transferir. La cuantificación de los aprovechamientos se realizará teniendo en cuenta los usos aplicables en las parcelas de procedencia y destino y realizando la oportuna homogeneización.
 - d) Compromiso de enajenación por parte del titular de los terrenos cuyo aprovechamiento haya de transferirse.
 - e) Compromiso de vinculación del aprovechamiento a los terrenos de destino designados en la solicitud.
 5. Recibida la solicitud los servicios técnicos municipales informarán sobre la procedencia de la autorización. El plazo para la resolución de las solicitudes de transferencia será de 15 días.
 6. Transcurrido el plazo a que hace referencia el apartado anterior sin haber recaído resolución expresa los interesados podrán proceder a la formalización de la transferencia solicitada y presentarán los documentos que la acrediten ante el Ayuntamiento para su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

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

Capítulo II. Control de las Actuaciones

- Artículo 61. Actos sujetos a licencia urbanística y Actuaciones Comunicadas
1. Sin perjuicio de lo que puedan disponer las distintas legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades, estarán sujetas a la obtención previa de licencia urbanística las obras e instalaciones de cualquier clase, incluidos los siguientes actos:
- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - f) Las obras de instalación de servicios públicos.
 - g) Las parcelaciones, tanto urbanísticas como rústicas.
 - h) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, construcción de piscinas o pozos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
 - i) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
 - j) Los usos y obras de carácter provisional a que se refieren estas Normas.
 - k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
 - l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
 - m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo, independientemente de su titularidad.

- o) La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
- p) La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.
- q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.
- r) La construcción o modificación de vallas o cerramientos.
- s) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- t) La construcción o modificación de pasos de carruajes.
- u) La implantación de instalaciones ligeras, tales como kioscos o casetas, en la vía pública o espacios libres.
- v) La creación o modificación de depósitos de residuos de cualquier clase, incluidos la chatarra, automóviles, enseres, etc., no incluidos en un proyecto como parte de otra actividad principal.

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

Artículo 62. Plazo de solicitud de licencia

1. La solicitud de licencia deberá realizarse dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente o en este Plan General y los instrumentos que lo desarrollen, y las obras deberán iniciarse y completarse en los plazos que al efecto se determine en cada licencia.
2. La no solicitud de licencia dentro de los plazos establecidos en el planeamiento o el incumplimiento de los plazos señalados en la licencia por causas imputables al titular de los terrenos facultará al Ayuntamiento para acordar la expropiación o venta forzosa de los terrenos.
3. En el supuesto de que los titulares de los terrenos prevean que no podrán dar cumplimiento a su obligación de edificar dentro de los plazos establecidos, podrán solicitar la prórroga de los mismos. La solicitud deberá presentarse como mínimo 1 mes antes de la terminación del plazo, y en ella se harán constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del plazo. El Ayuntamiento resolverá en el plazo de 15 días sobre la solicitud y podrá conceder un nuevo plazo siempre que se considere acreditado que las causas del retraso escapan a la voluntad del titular de los terrenos. La prórroga que, en su caso, se acuerde, no podrá ser superior a la mitad del plazo señalado inicialmente.

Artículo 63. Clasificación de las obras de edificación

Las obras de edificación se clasifican en los siguientes grupos:

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

Cuyo contenido y características se desarrolla en los artículos siguientes.

Artículo 64. Obras en los edificios

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

1. **Obras de restauración:** Consistentes en la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, mediante obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales puede incluir la reparación e incluso la sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio.
2. **Obras de conservación o mantenimiento:** Su finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados; la limpieza y reposición de canalones y bajantes; los revocos de fachadas; la pintura; la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
3. **Obras de consolidación y reparación:** Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
4. **Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos cuando lo permita el resto de las normas generales y particulares de la zona.

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

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

Artículo 65. Obras de demolición

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

Artículo 66. Obras de nueva edificación

Las obras de nueva edificación comprenden las categorías siguientes:

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

Artículo 67. Documentación

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

- Artículo 68. Aprovechamiento Urbanístico
1. No se admitirá a trámite ninguna solicitud de licencia de obras de nueva edificación que no vaya acompañada de la documentación acreditativa del aprovechamiento urbanístico disponible por el titular o el compromiso de cesión correspondiente.
 2. Salvo previsión expresa en contrario de este Plan o los instrumentos que lo desarrollen, se entenderá que los aprovechamientos reales fijados por el planeamiento tienen carácter obligatorio, por lo que los titulares de terrenos deberán acreditar la disponibilidad de aprovechamientos o terrenos equivalentes a la totalidad del aprovechamiento real de cada parcela.
 3. En suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
 4. El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentre incluido, salvo que la legislación urbanística establezca aprovechamientos distintos.

- Artículo 69. Tramitación
1. El otorgamiento de licencias se regirá por las Ordenanzas Municipales de Procedimiento, en desarrollo de la legislación urbanística y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
 2. Las resoluciones relativas a la denegación de licencias deberán ser motivadas.

- Artículo 70. Caducidad
1. En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su iniciación y terminación.
 2. En defecto de previsión expresa al respecto, las licencias caducarán a los seis meses de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpen las obras por un plazo superior a tres meses.
 3. La declaración de caducidad se producirá, de oficio o a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación del correspondiente expediente con audiencia del interesado.

- Artículo 71. Requisitos para la consideración de solar
- En aplicación de lo previsto en la Ley del Suelo tendrán la condición de solar únicamente los terrenos sitos en suelo urbano y aptos para la edificación según este Plan que cuenten con todas las infraestructuras y servicios que se enumeran a continuación, correspondientes a la parcela y, en su caso, al Proyecto de Urbanización, o etapa del mismo, en que se localice:

1. Infraestructuras y servicios básicos:
 - a) Explanación
 - b) Saneamiento
 - c) Encintado de bordillos y base del firme
 - d) Capa intermedia asfáltica del firme
 - e) Red de distribución de agua
 - f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas
 - g) Red de alumbrado público
 - h) Galerías de servicios
 - i) Obra civil de parques y jardines públicos
 - j) Acometidas de servicios a terrenos destinados a dotación de equipamiento
2. Infraestructuras y servicios complementarios:
 - a) Base de rodadura de aceras públicas
 - b) Capa de rodadura del pavimento
 - c) Red de riego e hidrantes
 - d) Acondicionamiento de espacios libres, tanto públicos, como privados al servicio de la parcela.

- Artículo 72. Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación
- Para el otorgamiento de licencias de edificación deberán tenerse en cuenta los requisitos que se especifican en los siguientes epígrafes.

1. En Suelo Urbano
 - a) Únicamente se podrán conceder licencias en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley y el planeamiento, así como en los casos en que, estando ultimadas las obras de urbanización correspondientes a los servicios e infraestructuras básicos enumerados en el párrafo 1 del artículo anterior, el solicitante se comprometa a completar la urbanización simultáneamente con la edificación, y a tal efecto cumpla las siguientes condiciones:

- i) En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultáneas.
 - ii) Prestará fianza equivalente al 15 % de las obras de urbanización pendientes de realizar, según evaluación que él mismo formule que podrá ser rectificadas por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.
 - iii) En la solicitud se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen.
 - iv) El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afectan al frente de fachada o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos exigidos para su consideración de solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.
 - v) El incumplimiento de la obligación de urbanizar simultáneamente a la edificación comportará la pérdida de la fianza y la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.
- b) En los suelos sujetos a reparcelación o compensación no podrá otorgarse licencia de edificación hasta tanto no haya adquirido firmeza en vía administrativa el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación.
- c) No se autorizará la ocupación de los edificios hasta tanto no se halle totalmente terminada la urbanización que les afecte, hallándose en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
2. En Suelo Urbanizable
- Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto en el apartado anterior, en relación al suelo urbano. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:
- a) Que el acuerdo de reparcelación o el Proyecto de compensación hayan ganado firmeza en vía administrativa.
 - b) Que se cumplan los requisitos especificados anteriormente para la construcción en suelo urbano que no sea considerado solar.

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

Artículo 73. Terminación de las Obras

1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra.
2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones del Plan General, o el planeamiento de desarrollo.
3. Si las obras no se ajustasen al planeamiento o a las condiciones impuestas, el Ayuntamiento actuará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.
4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la licencia de primera ocupación del edificio.

Artículo 74. Cambio de Uso

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

Artículo 75. Obras y usos provisionales

1. Podrá autorizarse la realización de obras o la implantación de usos con carácter provisional cuando los mismos no hubieren de dificultar la ejecución del planeamiento. Se consideran usos provisionales, entre otros, los siguientes:
 - a) Vallados de obras y solares
 - b) Sondeos de terrenos

- c) En casos excepcionales, la apertura de zanjas y calas
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos
 - e) Instalación de feriales, espectáculos o actos al aire libre, sujetos a la Ley 17/97 de 4 de Julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
2. Las autorizaciones para actuaciones provisionales se concederán en precario, pudiendo ser revocadas en cualquier momento sin derecho a indemnización por parte del Ayuntamiento.
3. Los solicitantes de las autorizaciones para actuaciones provisionales deberán comprometerse a desmontarlas y retirarlas a su costa cuando sean requeridos para ello por los servicios municipales. A estos efectos el otorgamiento de la licencia podrá condicionarse al depósito de fianza suficiente para garantizar el cumplimiento de dicha obligación.

TITULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Capítulo I. Deber de Conservación

Artículo 76. Alcance del Deber de Conservación

1. A efectos de la aplicación de la Ley del Suelo se entenderá que la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles, e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, etc., así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento.
2. Se considera incluida también en el deber normal de conservación la realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, etc., de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, así como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor de las obras no sobrepase el 50% del valor del inmueble estimado con arreglo a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 77. Conservación de las urbanizaciones

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

A efectos de exigir el cumplimiento del deber de conservación en urbanizaciones particulares, urbanizaciones no recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento y en aquellas cuya conservación corresponda legal o contractualmente a los propietarios, se aplicarán las siguientes normas:

1. El conjunto de los propietarios correrá a cargo de la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado, jardinería, mobiliario exterior, y demás elementos que configuren la urbanización.
2. Cada propietario individual o comunidad de propietarios responderá de las acometidas de agua, gas, electricidad, teléfono, alcantarillado y demás redes de servicio.

- Artículo 78. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de construcciones, edificios e instalaciones
1. Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, proteger la estructura contra la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola contra corrosión, filtraciones y demás agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos y cobertura deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o los bienes.
 2. Condiciones de salubridad: Se mantendrán las siguientes:
 - a) Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etc., deberán mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso al que están destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.
 - b) Los edificios, espacios libres y solares deberán mantenerse libres de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.
 3. Condiciones de ornato: Las fachadas y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los componen.

Capítulo II. Ruina de las edificaciones

- Artículo 79. Estado de Ruina
1. Se declarará el estado ruinoso de una construcción en los siguientes supuestos:
 - a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
 - b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
 - c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.
 2. Sin perjuicio de la acción interdictal, no se podrá declarar el estado de ruina sino en virtud de estas causas y por el procedimiento indicado en el Reglamento de Disciplina Urbanística. Con la misma salvedad, la competencia para declarar el estado de ruina de cualquier construcción o edificación corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 80. Criterios para la declaración de ruina

A los efectos previstos en el artículo anterior la apreciación de las circunstancias determinantes de la ruina de los edificios se regirá por los siguientes criterios:

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

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

siendo x el número de años del edificio.

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

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

Artículo 81. Declaración de Ruina

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con el Reglamento de Disciplina Urbanística. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según el Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

Artículo 82. Acción sustitutiva

1. En el caso de que los propietarios no atiendan a los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, el Ayuntamiento podrá ejercer la acción sustitutiva llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios.
2. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

Artículo 83. Ruina de inmuebles catalogados

1. Los propietarios de los inmuebles sujetos a un régimen de protección exigente de su preservación tendrán, además del deber de conservación, el de rehabilitación. Este último debe regir incluso cuando en dichos bienes inmuebles llegaran a concurrir las causas legales que, con carácter general, autorizan la declaración de ruina, excluyendo ésta y, consecuentemente, la demolición y sustitución del inmueble existente, y comprende en su contenido la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la

dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste.

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

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

TITULO V. NORMAS GENERALES DE USO

- Artículo 84. Clasificación de usos
1. A los efectos de este Plan se dividen en usos característicos y pormenorizados, en función del grado de generalidad de los mismos, y usos permitidos y prohibidos en función del tratamiento que se fije en cuanto a su posibilidad de implantación.
 2. Constituyen usos característicos los de índole genérica, que por su carácter básico y predominante (el porcentaje de la superficie destinada al uso característico es superior al 50% del total de la manzana o sector) cualifican y singularizan una determinada área urbana. A los efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos característicos:
 - a) Residencial
 - b) Oficinas
 - c) Comercial
 - d) Hostelería
 - e) Industrial
 - f) Servicios del automóvil
 - g) Equipamientos
 - h) Espacios libres y zonas verdes
 - i) Estaciones de servicio
 3. Se definen como usos pormenorizados aquellos en que se subdividen los usos característicos con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social. La división en usos pormenorizados, así como su definición, es la siguiente:
 - a) Residencial
 - A) Vivienda unifamiliar
Vivienda única destinada a residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada según los retranqueos y separaciones que guarde respecto a los linderos. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.
 - B) Vivienda multifamiliar
Corresponde a edificios destinados a la residencia de varias familias en viviendas agrupadas con un acceso común desde la calle. Incluye el conjunto de usos complementarios al principal de vivienda y compatibles con el mismo, de acuerdo a las Normas de Usos.

- C) Vivienda colectiva
Corresponde a edificios destinados a residencia de grupos humanos específicos. Se incluyen en esta categoría las residencias de estudiantes, de colectivos religiosos y similares.
- b) Oficinas
 - A) Oficinas en general
Se refiere a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas.
 - B) Despachos profesionales domésticos
Son oficinas particulares compartidas con la vivienda del titular de la misma, con las limitaciones señaladas en las Normas de Usos, es decir, ocupando un máximo de un 50% o 50 m² de la vivienda.
- c) Comercial
 - A) Pequeño comercio en bajos
Incluye locales comerciales de uso diario, en planta baja de edificio compartido destinado éste, en sus plantas superiores, a usos residenciales, de tamaño no superior a los 250 m².
 - B) Comercio en general
Galerías de alimentación, supermercados y locales comerciales de tamaño inferior a los 2.500 m², en edificio exento o compartido. En este último caso sólo podrá localizarse en planta baja.
 - C) Grandes centros comerciales
Áreas comerciales de superficie superior a los 2.500 m², constituidas por edificación e instalaciones dedicadas exclusivamente a usos comerciales y terciarios.
- d) Hostelería
 - A) Bares, restaurantes y locales recreativos
Locales de ocio en planta baja y semisótano, de tamaño no superior a los 250 m² (salvo los existentes a la aprobación de este Plan General que podrán mantener su superficie actual), en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.

- B) Grandes locales de esparcimiento
- Establecimientos mayores de 250 m² destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.
- C) Hoteles
- Se incluyen hoteles, pensiones y moteles.
- e) Industria
- A) Industria en general
- Se refiere a todo tipo de actividad industrial o de almacenaje que requiera una potencia instalada superior a 25 CV y/o una superficie de actividad mayor de 250 m², solo localizables en edificio exclusivo o predominantemente industrial.
- B) Talleres
- Actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja de edificio compartido o exclusivo, cuya potencia instalada sea inferior a los 25 CV, y la superficie menor de 250 m².
- f) Servicios del automóvil y el transporte
- A) Garaje-aparcamiento en general
- Se refiere al garaje-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior patios de manzana y espacios libres privados.
- B) Garaje familiar
- Se refiere al garaje anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- C) Edificios de garaje-aparcamiento
- Comprende los garajes-aparcamiento situados en edificio exclusivo o manzana completa dedicada a este uso.
- D) Aparcamiento público subterráneo
- Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.
- E) Terminales de Transporte por carretera
- Se refiere a los establecimientos e instalaciones dedicados al servicio de transportes o el estacionamiento de vehículos utilizados para dicho fin.
- g) Equipamientos
- Incluye los equipamientos y servicios, públicos o privados, señalados en las Normas de Usos, es decir: Equipamientos sanitarios, educativos, asistenciales, deportivos, culturales,

- religiosos, administrativos, de abastos y cualquier otro servicio de utilidad pública.
- h) Espacios libres y zonas verdes
- Comprende todo tipo de espacios abiertos, ajardinados y acondicionados para su uso como estancia o paso de personas. Se divide en tres categorías:
- A) Parques y jardines
- Son espacios de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen.
- B) Espacios ajardinados
- Son espacios de titularidad privada y uso público con arreglo a lo previsto en estas Normas.
- C) Áreas de juego y recreo de niños
- Son las zonas dedicadas al esparcimiento de niños con instalaciones ligeras al efecto, tales como columpios, toboganes, etc.
- i) Estaciones de servicio
- Se refiere a establecimientos para el suministro de carburantes y servicios diversos para vehículos a motor.

Artículo 85. Compatibilidad de usos

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

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

- Artículo 86. Regulación detallada de los usos
1. Para la regulación detallada de cada uno de los usos pormenorizados contemplados en las Ordenanzas particulares de suelo urbano, estas se remiten a las Normas de Usos Incluidas en la Normativa de este Plan.
 2. Para la regularización del uso de Estaciones de Servicio, se estará a lo dispuesto en el documento del "Plan Director de Gasolineras" aprobado por el Ayuntamiento de Leganés.

TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Capítulo I Determinaciones Preliminares

Artículo 87. Definición

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

Artículo 88. Aplicación

1. Las Normas Particulares son de aplicación para cualquier tipo de obra, intervención o actividad que se pretenda llevar a cabo en el Suelo Urbano.
2. Las Condiciones Particulares que se establecen para los usos definidos no son de aplicación a los usos existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan, que, sin embargo, sólo podrán ser sustituidos por otros comprendidos entre los característicos o compatibles en cada ámbito.
3. Al indicarse unas condiciones de edificación o actividad como "existente" se refiere a las situaciones consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan General. Esta circunstancia se habrá de demostrar fehacientemente.
4. Las condiciones establecidas en este Título tienen carácter de mínimas, siendo de aplicación en todo caso, salvo previsión expresa en contrario, las establecidas para cada uso concreto en las Normas de Uso o de Edificación, cuando resulten más restrictivas.

Artículo 89. Alteración de las Normas Particulares

Sin perjuicio de lo que para cada ámbito se dispone, se estará a las siguientes condiciones:

1. Alteración de las condiciones sobre parcela:

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

2. Alteración de las condiciones de edificación y uso:
- Para la alteración de la posición, composición urbanística y forma de la edificación definida para cada área, será preciso la redacción de un Estudio de Detalle, siempre que no suponga perjuicio a las edificaciones o parcelas colindantes o sobre el entorno urbano y salvaguardia de vistas panorámicas.
 - En ninguna circunstancia dicha alteración supondrá incremento del número de viviendas o de la superficie edificable de los usos previstos, o modificación del aprovechamiento urbanístico o de las cargas de urbanización, debiéndose cumplir todas las condiciones generales de estas Normas y las particulares de la tipología escogida.
 - Se asegurarán, en cualquier caso, las nuevas condiciones mediante acuerdo entre propietarios afectados inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 90. Clases de ámbitos:

En suelo urbano se distinguen tres clases de ámbitos:

- Áreas sometidas a ordenación diferida, en las que debe elaborarse un Plan Especial o Estudio de Detalle en desarrollo de este Plan General.
- Áreas de intervención a través de Unidades de Ejecución, en las que debe actuarse a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.
- Áreas de intervención directa, en las que podrá procederse directamente a la solicitud de licencia.

TITULO VI. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Capítulo II. Ordenanza 1: Residencial en Casco Antiquo RCA

Artículo 91. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en el núcleo urbano de la ciudad de Leganés: Casco central (excepto en el ámbito del PERI del Casco Antiquo), parte del barrio de San Nicasio, Los Frailes, Fortuna y Estudiantes.

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

Artículo 92. Condiciones de uso

- Uso característico:** Residencial.
- Usos pormenorizados permitidos**
 - En parcela/edificio compartido o exclusivo:
 - Residencial, tipos A y B.
 - Hostelería, tipos B y C.
 - Equipamientos.
 - Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.
 - Servicios del automóvil, tipo D.
 - Sólo en parcela/edificio exclusivo:
 - Residencial, tipo C.
 - Servicios del automóvil, tipo C.
 - Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:
 - Oficinas, tipos A y B.
 - Comercial, tipos A y B.
 - Industrial, tipo B.
 - Servicios del automóvil, tipos A y B.
 - Hostelería, tipo A.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

- Artículo 93. Condiciones de edificabilidad
1. Alineaciones de la edificación
Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación y en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en el presente Plan. Dicha alineación tiene carácter obligatorio en cuanto a línea de edificación. En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.
 2. Condiciones de volumen
 - a) Altura máxima:
 - 4 plantas (Baja+3; 13 m), en calles de anchura mayor o igual a 10 metros
 - 3 plantas (Baja+2; 10 m) + ático retranqueado 3 m, en calles de anchura mayor o igual a 8 m y menor de 10 m
 - 3 plantas (Baja+2; 10 m) en calles de anchura mayor o igual a 6 m y menor de 8 m
 - 2 plantas (Baja+1; 7m) en calles de anchura menor de 6 m
 - b) Fondo máximo edificable genérico: 12 m
En Frailes, Estudiantes y Fortuna: 10 m
 - c) Ocupación máxima en planta baja: 100% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores (se permite la edificación en planta baja en los patios de manzana para uso no residencial, siempre que no haya piezas de vivienda que se iluminen o ventilen a través de ellos).
 - d) La ocupación en plantas bajo rasante será la misma que la definida para planta baja. En cualquier caso, para el uso de garaje podrá ser del 100%
 - e) Se permite el uso de sótanos, anexos a planta baja, para locales comerciales (no sólo para almacén, sino también como locales de pública concurrencia), cumpliendo la normativa NBE-CPI vigente (legalizando el uso en edificios construidos con anterioridad al PGOU y permitiéndolo en los nuevos).
 - f) Se permite el uso de comercio (ligado a la planta baja) u oficina en planta primera.
 - g) Se permite el uso del bajo cubierta, siempre ligado a la planta inferior.
 3. Parcela mínima: Será de 125 m2 para las parcelas de nueva creación, y de 30 m2 para las existentes antes de la aprobación definitiva del PGOU.

4. Edificios catalogados: Se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de Edificios Protegidos del municipio de Leganés.
- Artículo 94. Condiciones particulares
1. Plazas de aparcamiento
Se exige en sótano, en nueva edificación, 2 plazas por vivienda o por cada 100 m2c; 2 plazas por cada 60 m2c si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier uso especificado, siempre que la parcela edificable sea superior a 125 m2.

Capítulo III. Ordenanza 2: Residencial Edificación Abierta REA

Artículo 95. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las siguientes áreas consolidadas de la ciudad: Extensión del casco, Extensión de San Nicasio, Zarzaquemada y Carrascal.

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

Artículo 96. Condiciones de uso

1. Uso característico: Residencial.

2. Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

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

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

- Residencial, tipo C.
- Servicios del automóvil, tipo C.

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

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

4. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 97. Condiciones de edificabilidad

1. Alineación de la edificación: Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación y en las fichas de las Unidades de Ejecución incluidas en el presente Plan. Dentro de dichas alineaciones, la alineación de fachada es libre, debiendo ser la distancia de la edificación al eje de la calle = $\phi > 3/4 h$

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

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

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

2. Condiciones de volumen

a) Altura máxima: 5 plantas (16 m) para nueva edificación o la existente anterior al Plan General.

b) Se permite el uso de sótanos, anexos a planta baja, para locales comerciales (no sólo para almacén, sino también como locales de pública concurrencia), cumpliendo la normativa NBE-CPI vigente (legalizando el uso en edificios construidos con anterioridad al PG y permitiéndolo en los nuevos).

c) Ocupación máxima en planta: 50% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

d) En el área residencial de Polvoranca Estación:

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

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

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

- a.- No podrán alterarse las características de la cubierta existente para un mayor aprovechamiento.

- b.- El aprovechamiento de la zona bajo cubierta será en forma de duplex, como ampliación de las viviendas de la planta inmediatamente inferior.
- c.- En ningún caso podrá aumentarse el número de viviendas, asignado por el Plan Parcial correspondiente, de la parcela, bloque o unidad de edificación.
- d.- Será preceptivo solicitar la correspondiente licencia de obras, ante la Administración, de la ampliación de las viviendas para transformarlas en dúplex.
- e.- La Administración actuante es dueña, según la vigente Ley del Suelo, del 10% del aprovechamiento urbanístico, por lo que la ampliación de la zona bajo cubierta para uso de viviendas deberá estar sujeta a esta limitación, y los propietarios de la misma deberán adquirir la totalidad de los derechos previo a la solicitud de licencias.

La superficie de la zona aprovechable, a efectos del 10 %, será aquella que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

- 3.- En todo caso, siempre se podrá utilizar el espacio bajo cubierta, en edificios ya construidos o por construir, para cuartos trasteros o instalaciones generales de la edificación, sin que esto suponga cómputo a efectos de edificabilidad.
- 4.- Se permite el uso de la planta sótano o semisótano para trasteros, garajes e instalaciones propias de la edificación, sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.

3. Parcela mínima

Será de 400 m² de superficie mínima entre alineaciones.

Artículo 98. Condiciones particulares

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

- 2. Espacios interbloque: se calificarán como espacio libre privado, pudiendo acoger pequeñas instalaciones deportivas privadas. Se permitirá el uso de aparcamiento privado bajo rasante. En el polígono de El Carrascaí, en las zonas libres privadas podrán edificarse pequeñas construcciones auxiliares para albergar los cubos de basuras, con unas dimensiones en planta que se justifiquen en función del número de cubos, y una altura no mayor de 2 m.

La edificación llevará una valla de protección alrededor, de 2 m. de altura, de malla o reja, trasdosada con aligustre, situada a 1 m. de distancia de las fachadas.

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

Interiormente se revestirá con materiales lavables en suelos y paredes.

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

3. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes

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

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

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

Capítulo IV. Ordenanza 3: Residencial Edificación Extensiva REE

Artículo 99. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas de Dehesillas, Quinto Centenario y Valdeplayo. Edificación plurifamiliar en bloques, aislados o formando agrupaciones, y unifamiliar, agrupada o aislada, con espacios libres privados, conformando desarrollos de carácter extensivos (hilera no superior a 12 viviendas)

Artículo 100. Condiciones de uso

1. **Uso característico:** Residencial.
2. **Usos pormenorizados permitidos**
 - a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:
 - Residencial, tipos A y B.
 - Servicios del automóvil, tipo D.
 - Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.
 - b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:
 - Residencial, tipo C.
 - Hostelería, tipos B y C.
 - Equipamientos.
 - c) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:
 - Industrial, tipo B.
 - Oficinas, tipos A y B.
 - Servicios del automóvil, tipos A y B.
 - Hostelería, tipo A.
3. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 101. Condiciones de edificabilidad

1. **Alineaciones de la edificación:**

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

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

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

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

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

2. **Altura máxima**

Plurifamiliar, 5 plantas (16 m) como máximo.

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

3. **Parcela mínima**

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

Unifamiliar, 200 m². Si existen zonas libres privadas comunes para núcleo de unifamiliares, la superficie de parcela más la parte proporcional de aquellas, no será inferior a los 200 m².

5. **Densidad máxima de viviendas**

55 viv/Ha

Artículo 102. Condiciones particulares

1. **Condiciones estéticas y de composición**

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

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

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

Artículo 103. Ordenanza 3 Residencial Edificación Extensiva REE en ámbitos específicos

El presente Plan General reconoce como vigente la siguiente normativa específica derivada de los correspondientes Planes Parciales:

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

Capítulo V. Ordenanza 4: Residencial Edificación Unifamiliar (en casco) REU

Artículo 104. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas de Conjuntos Unifamiliares en el Casco. Edificación en vivienda unifamiliar, en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

Artículo 105. Condiciones de uso

1. Uso característico: Residencial y garaje-aparcamiento a su servicio.
2. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 106. Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones exteriores son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan. En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.
2. Condiciones de volumen
Altura máxima: PB+I+BC ó la señalada en los planos de Ordenación del presente Plan.

Artículo 107. Condiciones particulares

1. Condiciones estéticas y de composición:
En las obras que se lleven a cabo en estos edificios, se extremará la potenciación del lenguaje que marcan los materiales originales en tejados, cornisas, barandillas de balcones, rejas de ventanas, carpinterías, zócalos, portadas, etc.
Se respetarán o restituirán los colores originales de sus fachadas y elementos que las componen, o en su defecto un tratamiento de color de acuerdo con la carta de colores blanco, beige y gris, solos o combinados en distintas gradaciones.
Se recomienda el uso de teja curva, canalones y bajantes metálicos pintados, ladrillo de teja con llaga blanca enrasada.
Se prohíbe el uso de terrazas planas, cubiertas de pizarra o teja de hormigón negra, ladrillos blancos, amarillos o marrones, revocos que imiten cantería, purpurina, persianas de plástico, etc. La dimensión total de cada bloque, en sentido longitudinal, no será superior a los 100 m.

Capítulo VI. Ordenanza 5: Industria Media IM

Artículo 108. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en la zona del Polígono industrial de Valderas y en las zonas de nuevos desarrollos.

Edificación en naves industriales exentas o agrupadas.

Con normativa específica:

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

Artículo 109. Condiciones de uso

1. Uso característico: Industrial.

Industria tipo A Industria en general

Industria tipo B Talleres

2. Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

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

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

- Estaciones de Servicio.
- Equipamientos (sólo deportivo).

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

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia en industrias con parcela superior a 5.000 m2.
- Comercial, tipo B.

(Se considerará como compatible el uso de comercio de apoyo a empresas, con un máximo del 30 % de la superficie de parcela ocupada).

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 110. Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan General.

Retranqueo de fachada:

- 10 m (para parcelas > 3.000 m2)
- 5 m (para parcelas < 3.000 m2)

Retranqueo resto de linderos:

- 10 m (para parcelas > 10.000 m2)
- 8 m (para parcelas hasta 10.000 m2)
- 5 m (para parcelas hasta 5.000 m2)
- 3 m (para parcelas hasta 3.000 m2)

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

2. Ocupación máxima del suelo:

60% para naves y 12% para oficinas, del total de la parcela neta.

3. Condiciones de volumen:

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

Oficinas: 10 m de fondo, máximo 3 plantas. Naves: máximo 2 plantas.

4. Parcela mínima

Parcela mínima: 500 m2.

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

Ocupación máxima: 65%. Altura máxima: 7,50 m

Superficie mínima de nave: 250 m2. Número de plantas: 2.

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

En el Polígono de San José de Valderas la industria nido se podrá establecer únicamente en el suelo vacante.

En los nuevos desarrollos el establecimiento de la industria nido se realizará por manzanas completas.

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

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

- a.- Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle.
- b.- La altura máxima de la edificación será de 7,50 m. y de 2 plantas.
- c.- La superficie mínima de nave será de 250 m2.

d.- El espacio libre de parcela se considerará como Zona Libre de uso común para la Industria Nido.

5.2.- Se aclara que, en las parcelas que no son de Industria Nido, la altura máxima de naves es de 9,60m. con 2 plantas.

La altura del edificio de oficinas podrá ser de 9,60 m. con 3 plantas y 10 m. de fondo.

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

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

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

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

Se instalarán en parcela o nave independiente.

La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m².

No se superarán los 200 m² de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto.

Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.

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

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

Artículo 111. Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento

Se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 60 m². La superficie total destinada a aparcamiento no será inferior al 10% de la superficie total de la parcela neta.

Artículo 112. Ordenanza 5 Industria Media IM en ámbitos específicos

El presente Plan General reconoce como vigente la normativa específica derivada del Plan Especial del Polígono N.º 5 de Butarque.

Capítulo VII. Ordenanza 6: Industria y Almacenes IA

Artículo 113. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en la zona industrial de Polvoranca Estación del casco urbano y en las zonas de nuevos desarrollos.

Edificación en naves industriales exentas o agrupadas.

Artículo 114. Condiciones de uso

1. Uso característico: Industrial.

Industria tipo A Industria en general

Industria tipo B Talleres

2. Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:

▪ Oficinas, tipo A.

▪ Industrial tipos A y B.

▪ Servicios del automóvil, tipos A y C

▪ Espacios libres y zonas verdes, tipos A, B y C.

b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:

▪ Estaciones de Servicio.

▪ Equipamientos (sólo deportivo).

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

▪ Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

▪ Comercial, tipo B.

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

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 115. Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan General.

Retranqueo de fachada: mínimo 5 m de la alineación exterior de la parcela.

Retranqueo resto de linderos: 3 m a todos los linderos con otras parcelas, salvo para las naves adosadas en industria nido.

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

2. **Ocupación máxima del suelo:**
Para naves, hasta el 65% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.
Hasta el 100% (sobre parcela neta) para industria nido.
Se permiten las naves adosadas (industria nido) en manzanas completas: máximo el 40% del suelo edificable del sector, y con un máximo del 5% de minialmacenes (la superficie del minialmacén ha de ser mayor de 25 m²c).
3. **Condiciones de volumen:**
Altura máxima: Genérica 7,50 m, superable si está justificada, sin sobrepasar el número máximo de plantas, que será de 2, y el volumen máximo permitido.
4. **Parcela mínima**
genérica: 1.000 m²
industria nido: 250 m²

Artículo 116. Condiciones particulares

Plazas de aparcamiento

Se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 60 m²c. La superficie total destinada a aparcamiento no será inferior al 10% de la superficie total de la parcela neta.

Artículo 117. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA5 Overa, incorporada como anexo.

Artículo 118. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA6 Polvoranca, incorporada como anexo.

Artículo 119. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA8 Valderas, incorporada como anexo.

Artículo 120. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA26 El Portillo, incorporada como anexo.

Artículo 121. El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial San José de Valderas-Sanahuja, incorporada como anexo.

Capítulo VIII. Ordenanza 7: Equipamientos E

Artículo 122. **Ámbito de aplicación**

Será de aplicación en todas las áreas de la ciudad destinadas a equipamientos y servicios sociales, culturales, religiosos o deportivos, sean públicos o privados, tal como son definidas en las Normas de Usos contenidas en la presente Normativa.

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

Artículo 123. **Condiciones de uso**

1. **Uso característico:** Equipamiento.

2. **Usos pormenorizados permitidos**

a) En parcela/edificio **exclusivo:**

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

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

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

3. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 124. **Condiciones de edificabilidad**

1. **Alineaciones de la edificación:** Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan.

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

Retranqueo a linderos: 3/4 de la altura (mínimo 3 m)

2. **Coefficiente de edificabilidad**

Equipamientos no deportivos: La edificabilidad sobre parcela neta edificable para el equipamiento ya existente será la actual, salvo que ésta sea inferior al coeficiente que se fija más adelante (1,33 m²/m²), en cuyo caso se aplicará éste, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 125.2 para los Equipamientos en manzana cerrada.

Equipamientos deportivos: La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m² sobre parcela neta edificable, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que esta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste.

3. Condiciones de volumen:

Altura máxima de cornisa: 15,00 m (podrá superarse de forma justificada)

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

Volumen máximo: 4 m³/m² = 1,33 m²/m²

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

4. Ocupación en planta:

máximo el 70% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores.

5. Superficie de parcela mínima: 500 m²

Artículo 125. Condiciones particulares

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

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

Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Sanitario: 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos en todo caso.

Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.

Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m² de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7m x 4m por cada 10 puestos de venta.

Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

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

Capítulo X. Ordenanza 8: Terciario T

Artículo 126. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en todas las zonas de la ciudad dedicadas actividades terciarias (comerciales, de oficinas y hostelería), tal como son definidas en las Normas de Usos incluidas en la presente Normativa.

Con normativa específica: ámbito correspondiente al Plan Parcial de Parquesur y ámbitos para uso de Estaciones de Servicio, reguladas por el Plan Director de Gasolineras aprobado por el Ayuntamiento de Leganés.

Artículo 127. Condiciones de uso

1. Uso característico: Comercial, Oficinas y Hostelería.

2. Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela/edificio compartido o exclusivo

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

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

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

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 128. Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan.

2. Coefficiente de edificabilidad: 3,00 m²/m² sobre parcela neta.

3. Condiciones de volumen

- a) Altura máxima
5 plantas (Baja+4), 20m
- b) Ocupación máxima en planta
60% sobre parcela neta.
- c) Retranqueos:
alineación libre de fachada
mínimo 5 m al resto de linderos

4. Parcela mínima 1.000 m²

Artículo 129. Condiciones particulares

1. Plazas de aparcamiento

Se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 60 m² edificados.

Artículo 130. Ordenanza 9: Terciario T en ámbito específico

El presente Plan General recoge como vigente la normativa del Plan Parcial de Parquesur y las condiciones establecidas en el convenio suscrito por el Ayuntamiento de Leganés y la sociedad RODAMCO S.L. y en la modificación posterior, siempre que se de cumplimiento a las estipulaciones recogidas en el mencionado convenio.

Se prohíbe la instalación de Estaciones de Servicio en este ámbito.

Capítulo XI. Ordenanza 9: Zonas verdes y espacios libres

Artículo 131. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación en todas las áreas de la ciudad dedicadas a espacios libres y zonas verdes de uso público o privado.

Artículo 132. Condiciones de uso

1. Uso característico: Zonas verdes y espacios libres.

2. Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela exclusiva:

▪ Zonas verdes y espacios libres de uso público en todas sus modalidades.

▪ Zonas verdes y espacios libre de uso privado en todas sus modalidades.

b) Sólo en parcela compartida con el uso característico:

■ Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas.

■ Hostelería, tipo A, en construcciones ligeras tipo quiosco.

■ Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música.

■ Suelo destinado a la red viaria.

■ Servicios del automóvil y el transporte, tipo D.

■ Instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.

■ Instalaciones subterráneas de transformación eléctrica.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 133. Condiciones de edificabilidad

1. Alineaciones de la edificación: Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación del presente Plan.

2. Coefficiente de edificabilidad: La edificabilidad será como máximo de 0,02 m²/m² sobre parcela neta.

3. Condiciones de volumen

a) Altura máxima: 3,5 m

b) Ocupación máxima en planta: 2% de la parcela neta, para el conjunto de las edificaciones.

Artículo 134. Condiciones particulares

Cerramientos: Los cerramientos de parcela no podrán sobrepasar una altura de 1 en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.

Red viaria: Podrá ocuparse por el viario superficie de suelo calificado para Espacios Libres, siempre que se justifique convenientemente su necesidad por razones de seguridad vial o de trazado de la red viaria y aparcamientos anexos.

TITULO IX. NORMAS RELATIVAS A LOS SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES LOCALES Y ESPACIOS AJARDINADOS

Capítulo I. Sistemas Generales

Artículo 164. Concepto y delimitación

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

Artículo 165. Obtención de suelo

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará según las previsiones del presente Plan por los procedimientos que se enumeran a continuación:

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

Artículo 166. Valoraciones

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

Artículo 167. Ejecución

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

Artículo 168. Titularidad y régimen de uso

Los sistemas generales serán en todos caso de titularidad y uso público.

Capítulo II. Dotaciones Locales y espacios ajardinados

Artículo 169. Concepto

1. Se consideran dotaciones locales los espacios y equipamientos dedicados al servicio de la población de una parte de la ciudad y dedicados a parques y jardines públicos, zonas deportivas o de recreo, templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios, culturales, administrativos y demás servicios e instalaciones de interés social.
2. Constituyen espacios ajardinados las superficies entre bloques o lindantes con la vía pública que no han pasado a formar parte de la misma y no se hallan ocupados por instalaciones destinadas expresamente al servicio de un inmueble.

Artículo 170. Obtención de suelos dotacionales

La obtención del suelo destinado a dotaciones locales de carácter público se realizará con arreglo a las siguientes normas:

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

Artículo 171. Ejecución y conservación

1. Corresponde a sus titulares la ejecución y conservación de las dotaciones locales.
2. La ejecución de los espacios ajardinados forma parte del deber de urbanización correspondiente a los propietarios de los terrenos.
3. La conservación de los espacios ajardinados forma parte del deber de conservación a que se refiere el artículo de estas normas. A estos

efectos el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de las correspondientes Entidades de Conservación.

- Artículo 172. Titularidad y régimen de uso
1. La titularidad de las dotaciones locales podrá ser pública o privada.
 2. La titularidad de los espacios ajardinados será privada salvo pacto o norma expresa en contrario, pero su uso será público en todos los casos. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los espacios ajardinados se halla integrado indisolublemente en el de los edificios que dieron lugar a su creación, y no podrá ser objeto de utilización o transferencia separada.

TITULO X CATALOGO

Artículo 173. Tramitación

De conformidad con la Ley del Suelo se tramita paralelamente a este Plan el Catálogo de inmuebles protegidos.

Artículo 174. Normativa aplicable

1. Los inmuebles incluidos en el Catálogo se registrarán por las normas expresamente recogidas en el mismo.
2. Con carácter general, y salvo previsión expresa en contrario, se considerará como aprovechamiento máximo de los inmuebles catalogados el aprovechamiento que tengan en el momento de la aprobación definitiva de este Plan.

ANEXO A LAS ORDENANZAS VIGENTES DE DISTINTOS SECTORES

A. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-5 OVERA

- 1.- Podrán destinarse a minialmacenes o miniindustrias aquella parcelas que, como consecuencia de la reparcelación de las distintas manzanas del Sector, por tener un coeficiente de copropiedad bajo, resulten con una superficie inferior a la de la parcela mínima, 200 m2.

Se entiende que sobre la parcela mínima la nave, también mínima, construíble tiene una superficie de 130 m2. Se considera minialmacén o miniindustria a las naves inferiores a esa superficie.

- 2.- Con independencia del porcentaje de Industria Nido establecido en el PGOU, podrán destinarse a Industria Nido aquellas parcelas de propiedad Municipal, situadas dentro de la zona del Sector en la que la parcela mínima es de 1000 m2, siempre que su destino sea para facilitar el realojo de industrias, que por motivo del desarrollo del planeamiento del municipio, deban ser trasladadas.

- 3.- Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 m. podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4,00 m.

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

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

Se instalarán en parcela o nave independiente.

La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m2.

No se superarán los 200 m2 de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto.

Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.

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

B. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-6 POLVORANCA

- 1.- Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 m. podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4,00 m.
Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.

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

Se instalarán en parcela o nave independiente.

La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m2.

No se superarán los 200 m2 de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto.

Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.

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

C. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-8 VALDERAS

- 1.- Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 m. podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4,00 m.

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

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

Se instalarán en parcela o nave independiente.

La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m2.

No se superarán los 200 m2 de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto.

Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.

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

D. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR IA-26 EL PORTILLO

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

- 2.- Dentro de la altura máxima permitida de 7,50 m. podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4,00 m.

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

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

Se instalarán en parcela o nave independiente.

La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m².

No se superarán los 200 m² de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto

Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.

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

E. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE SAN JOSÉ DE VALDERAS -SANAHUJA

- 1.- La instalación de Centrales de Fabricación de Hormigones deberá estar a una distancia mínima de 500 m de las áreas residenciales.

La superficie mínima de parcela para implantación de una planta de fabricación de hormigones deberá ser de 1500 m². Esta parcela podrá estar calificada como Nave Exenta o Nave Adosada.

- 2.- Se establece un espacio de separación, en el límite del Sector, entre los términos municipales de Leganés y de Alcorcón, de 6 m de ancho, destinado a vía peatonal. Este espacio, equivalente al retranqueo obligatorio de la edificación de las parcelas situadas en dicho límite, será de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Leganés, de tal manera que en ningún caso suponga merma del aprovechamiento que el Plan Parcial establece para las mismas, ni alteración de las condiciones de ocupación ni de retranqueos a otros linderos.

Las parcelas afectadas por la cesión son:

Manzana G: Parcela 70

Manzana A: Parcelas 1 y 8

Manzana B: Parcelas 9, 14 y 19

Manzana C: Parcelas 20 y 24

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

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

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

Se instalarán en parcela o nave independiente.

La superficie estará comprendida entre 200 y 500 m².

No se superarán los 200 m² de industria hostelera por Ha de Suelo Industrial neto.

Quedan prohibidos los Pubs, Disco Bares o similares.

- 2.- En aquellas industrias que se destinen a fabricación o almacenaje de productos manufacturados se permitirá destinar a venta al por menor, una superficie de edificación equivalente al 10 % de la superficie construida del edificio.
- 3.- En las parcelas del polígono colindantes con la futura vía de unión de las carreteras de Leganés a Getafe y la carretera de Leganés a Villaverde, prolongación de la vía de circunvalación M-406, el retranqueo de la edificación al lindero con dicha vía será de 5m.
- 4.- Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.

G. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR III VALDEPELAYOS

- 1.- En las viviendas unifamiliares, los cerramientos de parcela podrán ser macizos hasta una altura de 1,60 m., con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación.
Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, malla, tabloneros de madera, etc.), con predominio del vacío sobre lleno, o con vegetación.
La separación entre dos parcelas podrá ser de muro ciego de hasta 2,30 m. de altura máxima.
- 2.- Sobre la última planta se consienten torreones, con una superficie máxima construida del 15% de la planta, siempre que la altura de coronación no supere los 10 m.
- 3.- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, en viviendas libres y de VPT, no computable a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:
- a.- La altura máxima de cubierta será de 3,50 m., medida desde la cara superior del último forjado hasta la arista superior de la cumbrera
- b.- La pendiente de los faldones no será superior a 45 grados, con un trazado recto hasta la cumbrera, o quebrado, con el quiebro situado en un punto donde la altura útil no sea mayor de 1,50 m.
- c.- El arranque del faldón se producirá en la arista superior del alero, que no volará más de 0,60 m. sobre la fachada.
- d.- La iluminación de la zona bajo cubierta podrá ser mediante ventanas enrasadas en los faldones o bien mediante troneras, que no ocuparán más del 50% de la longitud de fachada.

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

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

La superficie de la zona aprovechable, a efectos del 10 %, será aquella que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

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

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

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

1.- En las viviendas unifamiliares, los cerramientos de parcela podrán ser macizos hasta una altura de 1,60 m., con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación.

Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, malla, tablonces de madera, etc.), con predominio del vacío sobre lleno, o con vegetación.

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

2.- Sobre la última planta se consenten torreones, con una superficie máxima construida del 15 % de la planta, siempre que la altura de coronación no supere los 10 m.

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

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

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

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

La superficie de la zona aprovechable, a efectos del 10 %, será aquella que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

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

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

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

- 1.- En las viviendas unifamiliares, los cerramientos de parcela podrán ser macizos hasta una altura de 1,60 m., con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación.

Por encima de esta altura se permitirá rematar el muro con elementos singulares (machones, rejas metálicas, malla, tabloneros de madera, etc.), con predominio del vacío sobre lleno, o con vegetación.

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

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

LIBRO SEGUNDO
NORMAS DE USOS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 175. Objeto

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a los distintos usos pormenorizados previstos para su posible implantación en el Municipio de Lézanés.

Artículo 176. Normativa aplicable

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán éstas últimas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como disposiciones complementarias.
2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en las Normas será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.
3. El criterio establecido en el párrafo anterior será igualmente de aplicación a los posibles conflictos con las Normas Urbanísticas de este Plan General.

Artículo 177. Control

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.
2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.
3. Las infracciones de las presentes Normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación de régimen local, la urbanística y la que rige la apertura de establecimientos.

TITULO II. USO RESIDENCIAL

Artículo 178. Condiciones generales

1. Serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 311/1992 del 12 de Noviembre.
2. Las viviendas de protección oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulan.
3. En promociones de viviendas, se respetará la proporción mínima de viviendas para personas con movilidad reducida permanente fijada en aplicación de la Ley 8/1993, de 22 de junio, sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
4. Serán de aplicación las normas de edificación generales (que se completan y matizan con las presentes condiciones del uso) y las normas de protección del medio ambiente.

Artículo 179. Programa de la vivienda y condiciones de diseño.

1. Vivienda mínima: Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de baño completo, dormitorio doble o dos sencillos y un armario ropero.
2. Apartamentos: Podrán proyectarse apartamentos compuestos por una estancia comedor-cocina (que también podrá ser dormitorio) y un cuarto de baño completo; todo ello, con una superficie construida mínima de 30 m².

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

Pieza	Sup. útil mínima m ²	long. mínima de 1 lado m	diámetro mínimo círculo ins. m
Estancia	12,00	2,70	3,00
Estancia comedor	14,00	2,70	3,00
Est. Com. Cocina	20,00*	2,70	3,00
Cocina	5,00	1,60	-
Cocina comedor	8,00	2,00	-
Dorm. Principal	11,00	2,40	-
Dorm. Doble	10,00	2,40	-
Dorm. Sencillo	6,00	2,00	-
Cuarto de baño	4,00*	1,30	-
Aseo	2,20*	1,30	-
Vestíbulo	1,40	1,00	-

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

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

5. Altura libre: Complementariamente a lo dispuesto en las normas de edificación, se establece que la altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 metros al menos en el 75 % de su superficie útil, pudiendo reducirse en el resto.

Artículo 180. Piezas habitables.

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

Artículo 181. Vivienda exterior.

1. Se considera que una vivienda es "exterior" cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos una de sus piezas habitables abra hueco sobre calle, espacio libre público o espacio exterior accesible que cumpla las condiciones mínimas de los patios principales.
2. Sólo se autorizarán viviendas que sean "exteriores".

Artículo 182. Condiciones de vivienda y local exterior

1. No obstante lo dispuesto en el apartado correspondiente de las Normas de Edificación, excepcionalmente, en cada vivienda podrá admitirse como pieza habitable una habitación con segundas luces. En ningún caso se admitirá que un dormitorio ventile a través de un baño, cocina o escalera.
2. En el supuesto de segundas luces se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación mínimas que se indican a continuación: Se cumplirán las condiciones siguientes:
 - a) El hueco por donde entre la primera luz se abrirá a calle, espacio libre público, espacio exterior accesible o patio de manzana.
 - b) Cada uno de ambos huecos, el de primera y el de segunda luz, tendrá una superficie mínima de 2,5 m², de los cuales al menos 1,5 m² en el de primera luz y 1 m² en el de segunda serán de cristal que deje pasar la luz blanca.
 - c) El hueco de segunda luz será completamente practicable y comenzará a nivel del suelo.
 - d) Ambos huecos serán paralelos o sensiblemente paralelos, formando un ángulo que no exceda de 15 grados sexagesimales. La distancia máxima entre sus ejes será de 1 metro en el primer caso; en el segundo no se admitirá ninguna desviación entre los ejes.
 - e) La segunda luz no se tomará de dormitorios ni de cocinas.

- f) La pieza con primera luz no tendrá un fondo mayor de 6 metros, ni mayor de 4 metros la que reciba la segunda, ambas medidas sobre la normal al hueco de la fachada.

Artículo 183. Ventilación mínima

1. Además de lo previsto en el apartado correspondiente de las Normas de Edificación, todo local destinado a alojamiento deberá ser ventilable, permitiendo el paso del viento por voluntad del usuario; y deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, que no dependa de la presencia o no del viento, ni de su paso a través del mismo.
2. Las cocinas (así como cualquier otra pieza en la que se produzcan combustiones o gases) dispondrán o bien de una ventana o bien de conductos independientes para su eliminación, que garantizarán al menos dos renovaciones del aire contenido cada hora.
3. Para ello se podrán permitir chimeneas de ventilación con secciones regulares de más de 0,60 m² y con toma de aire por debajo del pavimento de la vivienda más baja de las que acometan a las chimeneas. A estas chimeneas sólo se les podrá dar ventilación mediante ventanillos o rejillas situadas por encima de 1,50 metros del pavimento. Sobresaldrán un mínimo de 0,60 metros por encima de la cubierta. Interiormente, irán chapadas de azulejo o material similar y no presentarán resaltes ni rebordes. La ventilación de las cocinas podrá efectuarse también por aspirador estático.

Artículo 184. Patios interiores

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

Artículo 185. Escaleras

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en edificios con uso residencial se cumplirán las condiciones adicionales siguientes: Una sola escalera principal (sin contar, en su caso, escaleras de servicio) no podrá servir a más de seis (6) viviendas por planta. Excepcionalmente, en edificios residenciales con desarrollo lineal, se autorizará un número mayor de viviendas por escalera, siempre que la distancia desde ésta a la vivienda más lejana no exceda de 35 metros.

Artículo 186. Ascensores

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

Artículo 187. Dotación de aparcamiento

1. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, se dispondrá, por lo menos, de dos plazas de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada. Las plazas se ubicarán dentro de la parcela residencial (garaje o superficie no ocupada de la parcela); para el cálculo de su superficie útil se considerará un módulo mínimo básico de 20 m² por plaza unitaria o vehículo (incluyendo la parte proporcional de los accesos).
2. La provisión de plazas de aparcamiento será independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos públicos.

TITULO III. USO COMERCIAL

Artículo 188. Concepto y clases

1. Se considera uso comercial el que se produce en los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales al público en general.
2. Se consideran las siguientes clases:
 - a) Pequeño Comercio en bajos.
 - b) Comercio en general.
 - c) Grandes centros comerciales.

Artículo 189. Condiciones particulares del uso comercial

1. Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los espacios destinados a la atención al público. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no accesible para el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
La superficie destinada a la atención al público no será menor en ningún caso de 6,00 metros cuadrados, ni podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.
2. Accesos: Los locales comerciales situados en edificio compartido dispondrán en todo caso de acceso separado, sin conexión con el portal o escaleras del inmueble.
3. Circulación interior: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los recorridos accesibles al público tendrán la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable. Los desniveles en la misma planta se salvarán mediante rampas o escaleras con anchura igual al resto de los recorridos.
4. Escaleras: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m², con la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable.
5. Ascensores: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² por encima de esa altura; podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un ascensor.
6. Altura libre de pisos: Complementariamente a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de edificación, la altura libre será como mínimo de 2,70 metros en

- las plantas o parte de plantas dedicadas al uso comercial, por encima o por debajo de la rasante, y al menos en el 75 % de su superficie útil. En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General la altura mínima prevista en este párrafo podrá reducirse a 2,50 metros.
7. Aseos: Los locales destinados al comercio en general dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m² se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.
- Para grandes centros comerciales, se dispondrá de un aseo para uso público por cada 400 m². Los aseos-vestuarios para personal trabajador se regularán según O.H. y S.T.
- No podrán comunicar directamente, en ningún caso, con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
8. Aparcamientos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en los grandes centros comerciales se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario superara los 400 m², en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m².
9. Almacenaje de productos alimentarios: Los locales en los que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionado, con una superficie de al menos el 10% de la superficie de venta destinada a estas mercancías y como mínimo de 3 m².
10. Iluminación y ventilación: Podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local y la ventilación 1/20 o lo necesaria para garantizar seis renovaciones/hora; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento del aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. En el caso de sótanos, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser equivalentes al 0,5% de la superficie en planta.
11. Evacuación de polvos, gases, vapores y humos: Se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1,5 metros la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. Las chimeneas en edificaciones existentes se situarán en patios interiores entrantes de fachada quedando una estética decorosa con la edificación existente. Las chimeneas situadas en el exterior de los edificios cuya función no sea solamente la de ventilación deberán contar con tratamiento calorífugo.

12. Galerías de alimentación: Se regularán por sus disposiciones específicas.
13. Sótanos: Los locales que se establezcan en sótano primero (cota del suelo por encima del nivel -3,00 metros) no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario. Asimismo podrán destinarse a almacenaje, servicios o actividad comercial desarrollada en una superficie no superior al 60% del espacio de venta a que se halle vinulado. Estas limitaciones no serán de aplicación a los locales que contaran con licencia municipal o la misma estuviera solicitada con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General.

TITULO IV. USOS DE HOSTELERIA

Artículo 190. Uso Hotelero

1. Se consideran de uso hotelero los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio. En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles.
2. Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² edificados o por cada 3 habitaciones, si resultare un número mayor.

Artículo 191. Uso de Bares, Restaurantes y Locales Recreativos

1. En el concepto de bares quedan comprendidos aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, que, además de helados, batidos, refrescos e infusiones y bebidas en general, sirvan al público, mediante precio, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha, para refrigerio rápido
2. En el concepto de restaurantes se comprenden cuantos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, sirvan al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.
3. En el concepto de locales recreativos se incluyen todos aquéllos destinados a actividades recreativas, tales como discotecas, discobares, salas de fiesta, cines, teatros, salas de juego, etc.

Artículo 192. Condiciones particulares de los bares, restaurantes y locales recreativos.

1. Cumplirán las disposiciones legales y reglamentarias que les sea de aplicación en cada momento y, en la medida en que resulten compatibles con dicha normativa sectorial, las condiciones particulares del uso comercial.
2. En materia de aseos los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de como mínimo de las unidades de retrete y lavabo que se indican a continuación:
Locales de hasta 100 m²: 1 para señoras y 1 para caballeros con urinario.
Locales de hasta 250 m²: 2 para señoras y 1 para caballeros con urinario.
Locales de hasta 500 m²: 3 para señoras y 1 para caballeros con 2 urinarios.
Locales de más de 500 m²: Los exigidos por la legislación aplicable.

3. La altura mínima exigible en los locales destinados a estos usos será la siguiente:
Locales de hasta 100 m²: 2,7 m. libres.
Locales de hasta 250 m²: 3 m. libres.
Locales de más de 250 m²: 3,2 m. libres.
4. Se exigirá en todos los casos la existencia de ventilación forzada y se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y A.C.S.

TITULO V. USO DE OFICINAS

Artículo 193. Concepto y Clases

1. Se consideran oficinas los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas
2. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales y no de oficina (como industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.
3. Se diferencian las siguientes categorías:
 - a) Oficinas en general, y
 - b) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas y no superando el 50% de la misma, o 50m² siempre que sean actividades inocuas. Les será de aplicación el régimen de la vivienda en que se emplacen.

Artículo 194. Condiciones particulares de las oficinas.

1. Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.
2. Emplazamiento: Las oficinas en general podrán establecerse únicamente en edificio exclusivo o en las plantas baja y primera de los edificios compartidos. Los despachos profesionales podrán establecerse en cualquier planta.
3. Semisótanos: Los locales que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto de éste un carácter secundario.
Sólo se admitirá el uso de almacén, cuarto de instalaciones o servicios, subordinado al principal; la altura mínima en este caso será de 2,20 metros.
4. Accesos interiores: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable.
5. Ascensores: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, cuando el desnivel a salvar dentro de un local sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² sobre esta altura.

6. Altura libre de pisos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, la altura libre será como mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas que se dediquen al uso de oficinas, por encima o por debajo de la rasante, y al menos en el 75 % de su superficie útil. En los locales de oficinas existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General podrá admitirse una altura mínima de 2,50 metros.
7. Aseos: Los locales de oficina dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción mayor que 100 m² se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Serán de aplicación las exigencias de la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo sobre esta materia cuando resulten más estrictas.
No podrán comunicar directamente en ningún caso con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
8. Iluminación y ventilación: Podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local; y la ventilación 1/20 a excepción de los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada en el proyecto. En el caso de sótanos, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser de 0,5% de la superficie en planta.
9. Aparcamientos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de edificación, las oficinas en edificio exclusivo dispondrán de una plaza por cada 60 m².

TITULO VI. USO INDUSTRIAL

Artículo 195. Concepto y clases

1. Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan a continuación:
 - a) **Producción industrial:** Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc, pero sin venta directa al público.
 - b) **Almacenaje y comercio mayorista:** Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se incluyen aquí asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.
 - c) **Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico:** Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico, con objeto de repararlos o modificarlos pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse ésta mediante intermediarios.
 - d) **Producción artesanal y oficios artísticos:** Comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
2. Se distinguen las siguientes clases de uso industrial:
 - a) "Industria en general", abarca las actividades industriales o de almacenaje a que se refieren los párrafos anteriores cuando requieran una potencia instalada superior a 25 CV o una superficie de actividad superior a 250 m², sólo podrán instalarse en edificio exclusivo o predominantemente industrial.

- b) "Talleres", incluye los locales destinados a actividades productivas o de almacenaje situadas en planta baja o en edificio exclusivo cuya potencia instalada resulte igual o inferior a 10 CV en planta baja y a 25 CV en edificio exclusivo y su superficie menor de 250 m². Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda se considerará taller doméstico y se le aplicarán las condiciones del uso residencial correspondientes a la vivienda a que esté anexo.

Artículo 196. Condiciones generales del uso industrial

1. Serán de aplicación las Normas de edificación generales, que se completan y matizan con las presentes condiciones del uso, la legislación sectorial aplicable en cada caso, las normas de seguridad e higiene en el trabajo y las Normas de protección ambiental.
2. Dimensiones de los locales. A los efectos de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como de aquéllos vinculados de una forma directa con dichas actividades. Se excluirán las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán el volumen útil por puesto de trabajo exigido en la normativa sobre seguridad en higiene en el trabajo.
3. Servicios de aseo: Se ajustarán a lo previsto en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo, y como mínimo contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores (o fracción superior a 10) y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje (o fracción superior a 500). A partir de 10 trabajadores deberá contarse con aseos separados para cada sexo.
4. Escaleras y pasillos: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,00 metro cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 1,10 metros de 50 a 150 puestos; y de 1,30 metros para más de 150 puestos.
Ningún pasillo ni rampa tendrá anchura libre menor de 1,00 metro.
5. Dotación de aparcamiento: Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en el uso de industria en general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil.

6. Ordenación de la carga y descarga. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos, en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión y con bandas perimetrales de un metro.
7. Iluminación y ventilación: Serán de aplicación las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y como mínimo se exigirá la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.
8. Acceso de vehículos y garaje-estacionamiento: En el caso de que la industria o almacenaje implique acceso de vehículos a talleres, garaje-estacionamiento, oficinas o venta comercial en su local, estas actividades deberán cumplir las condiciones establecidas para dichos usos en este Plan General y demás normativa aplicable.
9. En todas las industrias establecidas en polígonos industriales, se permitirá que se destine una superficie, que no supere el 10% de la superficie total construida, a la venta de los productos propios de la industria de que se trate.

Artículo 197. Construcción de industrias

1. Las condiciones de seguridad frente a incendios se regirán por lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Protección frente a Incendios, debiéndose asegurar que los materiales y técnicas constructivas son de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, superiores a los legalmente permitidos.

2. En cualquier caso se exigirá que en la compartimentación del edificio las áreas de oficinas y ventas queden siempre como sector de incendio separado del resto e independizado mediante vestíbulo o como recinto propio.
3. La industria permitida en suelo urbano en planta baja o semisótano, deberá cumplir las mismas condiciones de protección y aislamiento en la construcción, establecidas para el uso de garajes-estacionamientos en este Plan.

Artículo 198. Suministro de energía eléctrica para uso industrial

1. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.
2. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales y las instalaciones de calderas y depósitos de combustible y recipiente a presión, cumplirán con las reglamentaciones vigentes.
3. Los motores y las máquinas, así como la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.
4. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.
5. No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Artículo 199. Evacuación de Aguas y Sólidos Residuales

1. Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señalan las Normas de Protección Ambiental y demás disposiciones vigentes sobre la materia.
2. La recogida y disposición de residuos se regirá por las Ordenanzas Municipales y legislación general que resulten de aplicación.

Artículo 200. Evacuación de Aire, Gases y Humos

1. La evacuación de polvos, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 metro de altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, cuando se trate de los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal, estará asimismo, a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las emisiones cumplirán, en todo momento, las condiciones establecidas en las Normas de Protección Ambiental y demás legislación aplicable, y cuando la emisión de

polvos o pavesas produzcan molestias, podrá exigirse la colocación de adecuados sistemas de depuración.

2. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de aire de locales, se realizará de forma que el punto de salida del aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano horizontal y estará fuera del plano vertical de cualquier otro hueco. La altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 4 ° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros.

Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un metro la del edificio. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

Artículo 201. Instalaciones contra incendios en locales industriales

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles exigidos en las Ordenanzas Municipales de Protección contra incendios, y en su defecto los que en cada caso determinen los Servicios Técnicos Municipales, en función de las características del local o edificio en cuestión y de la naturaleza de las materias primas y productos almacenados o generados.

TITULO VII. SERVICIOS DEL AUTOMOVIL Y TRANSPORTE

Artículo 202. Concepto y Clases

Se incluyen bajo esta rúbrica los usos directamente al servicio del automóvil o directamente vinculado al transporte en vehículos de motor en su categoría de garaje y garaje-aparcamiento.

Artículo 203. Uso de Garaje-Aparcamiento

Garaje, o Garaje-aparcamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso y espera y los servicios públicos de transporte, entendiéndose por tales los locales e instalaciones destinados al transporte por autobús, que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías, y garaje-estacionamiento de autobuses.

Artículo 204. Condiciones particulares de Garaje-Aparcamiento

Los garajes-aparcamiento cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación y, cuando su capacidad sea mayor a cinco plazas de automóvil, además las siguientes determinaciones:

1. Los garajes-aparcamiento de hasta 750 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En aquéllos cuya superficie resulte igual o superior a 750 metros cuadrados el ancho mínimo del acceso será de 4,50 metros, o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de tres metros cada uno.
2. En los garajes-aparcamiento de más de 2.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.
3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, y su radio de curvatura, medido también en el eje será superior a 6 metros. El espacio de espera horizontal será como mínimo de 5,00 metros. Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 5,50 metros. En edificios existentes se admitirán pasillos de 5 metros en una dirección, siempre que los fondos de saco no resulten superiores a 7,5 metros. La meseta horizontal no será exigible en edificios existentes siempre que se justifique la imposibilidad de disponer de la misma y se salvaguarden las necesarias condiciones de seguridad.

4. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros.
5. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.
6. Cuando al número de plazas de aparcamiento, supere al número de viviendas y locales construidos, o cuando el uso del mismo no sea de uso exclusivo para los ocupantes del edificio, se dispondrán accesos peatonales independientes al portal del inmueble.
El número de accesos de este tipo será de uno por cada 2.500 m² o fracción de superficie en planta del garaje y cumplirán las condiciones exigidas en la Norma Básica de la Edificación, Condiciones de Protección contra incendios aplicable
7. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo libre de 2,20 por 4,50 m. Se dispondrá un 15% de plazas de dimensiones 2,50 x 5,00 m. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura.
8. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.
9. Los garajes-aparcamientos de más de 1000 m² de superficie total construida o que cuenten con un número de plazas superior al de viviendas del edificio o edificios en que se integren, dispondrá por cada planta considerada, de un servicio dotado de anteservicio para señoras y otro para caballeros.
10. En todos los garajes se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas, y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.
11. En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y marquesinas y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
12. En el supuesto de que existan accesos a otras estancias de servicio al edificio se independizarán los garajes de las mismas mediante vestíbulo estanco.

13. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado, incluido el de emergencia, responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 205. Ventilación de Garajes-Aparcamiento

1. En la ventilación de garajes-aparcamiento se distinguirán dos casos:
 - a) Ventilación natural.- Admisible solamente en garajes con fachada al exterior en semisótano o con patio inglés. En este caso, las aberturas de ventilación deberán ser permanentes, independientes de las entradas de acceso y con una superficie mínima de comunicación al exterior de 0,5% de la superficie del local de garaje.
 - b) Ventilación forzada.- Para todos los demás casos, o sea para garajes en sótano. En estos casos la ventilación será suficiente, cuando se asegure una renovación mínima del aire de 15 m³/h.m² de superficie del garaje mediante un sistema que garantice el barrido completo del local, debiendo existir al menos dos bocas de aspiración en proyección vertical sobre el suelo, por cada uno de los cuadrados de quince metros de lado en que idealmente puede ser dividido el local.
2. El caudal de ventilación por planta, se repartirá como mínimo entre dos dispositivos o tomas de ventilación independientes.
3. El funcionamiento de los dispositivos de renovación de aire debe asegurarse mediante la instalación de aparatos detectores de monóxido de carbono (CO) debidamente homologados, que accionen automáticamente la instalación de ventilación, a razón de uno por cada 300 m² de superficie o fracción y situados.
4. En los aparcamientos públicos de superficie superior a 1.000 metros deberá asegurarse además el funcionamiento de los dispositivos de renovación de aire, con suministro complementario (doble suministro, grupos generadores, etc).
5. Los extractores serán instalados en los puntos bajos del local acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al techo del local a fin de conseguir el debido tiro.
6. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina de fácil acceso resistente al fuego.
7. Los garajes en planta sótano estarán dotados de ventilación de seguridad con huecos de ventilación a razón de 1 m² por cada 200 m² de superficie de aparcamiento en otros dispositivos especiales de cerramiento, de forma que manual o automáticamente provoque su apertura en caso de incendio.

8. Los patios y chimeneas de ventilación de garajes estarán destinados exclusivamente a este fin, contruidos con elementos resistentes al fuego y sobrepasando un metro la cubierta del edificio o colindante en un radio de 15 metros quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetedos.
9. Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.
10. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados como mínimo cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de parcela.

Artículo 206. Condiciones de seguridad en Garajes-Aparcamientos

1. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes a un fuego tipo de 180 minutos, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales empleados.
Cada planta de garaje, situada bajo rasante, constituirá sector de incendio con relación al resto del edificio, pudiendo comunicarse éste con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de vestíbulo de independencia cuya superficie mínima será de 1,5 m² y su menor dimensión en planta no barrida por el giro de las puertas será de un metro cuadrado.
Las puertas de estos vestíbulos serán ignífugas y dispondrán de dispositivos automáticos de cierre.
2. En todos los garajes-aparcamientos, se instalarán extintores a razón de uno por cada 100 m² de superficie o fracción, en cada planta considerada.
3. El número y eficacia de los extintores será el 40% de agua presurizada (SA) y el 60% de polvo seco (89B).
4. En los garajes de más de 6.000 m² se contará con un carro extintor de polvo seco de 50 kg de capacidad y otro más por cada 3.000 m² de exceso.
5. En los garajes de superficie mayor de 200 m² se instalará una red interior de agua a presión conectada en su caso a las bocas de incendio equipadas e hidratantes.
6. La determinación del número de bocas de incendio equipadas y su instalación, se hará de tal modo, que la totalidad de la superficie a proteger lo esté al menos por una boca de incendio equipada.
7. En los garajes de superficie mayor a 2.000 m² se exigirá la instalación de hidrantes de incendios de 100 mm. de diámetro en las proximidades de la rampa

de acceso, de forma que de cualquier punto de una rampa al hidrante más próximo no haya una distancia superior a 100 metros.

8. En todos los garajes-aparcamientos de superficie mayor a 6.000 m² se exigirá compartimentación en superficies inferiores a 2.000 m² mediante cortinas de agua que entrarán en funcionamiento automáticamente en caso de incendio.
9. En todos los garajes-aparcamientos se instalarán recipientes de material resistente al fuego con tapa abisagrada para el acopio y vertido de trapos y algodones que pudieran estar impregnados en gasolina, a razón de uno por cada 500 m² de superficie o fracción.
10. Para las mismas dimensiones se instalarán recipientes abiertos, que contengan materiales capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc) el depósito despondrá de herramientas para extender el producto.

TITULO VIII. USO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 207. Equipamiento público y privado

Quedan incluidos en esta categoría los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, culturales, de culto, de esparcimiento al aire libre, etc. de la población, así como los destinados a la Administración Pública, mercados, y servicios públicos en general, clasificados en los siguientes grupos:

1. Equipamiento Sanitario: El que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.
2. Equipamiento Escolar: El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles. Pueden distinguirse las siguientes clases:
 - a) Pequeños locales, centros de enseñanza o academias.
 - b) Centros de Educación Infantil.
 - c) Centros de Educación Primaria (8, 16, 18, 22, 24 unidades).
 - d) Centros de Educación Secundaria (12, 18, 24 unidades).
 - e) Centros de Formación Profesional.
 - f) Centros de Educación Especial.
 - g) Otros.
3. Equipamiento Asistencial: destinado a prestar servicios a grupos de población con necesidades específicas, como ancianos, jóvenes, indigentes, etc.
4. Equipamiento Deportivo: se engloban en estos términos los usos que se desarrollan preferentemente en el conjunto o sistema general de espacios libres del suelo urbano: parques, paseos, jardines y espacios peatonales, así como en los parques deportivos o instalaciones similares, incluso las destinadas a espectáculos deportivos. Incluye, además, los pequeños equipamientos deportivos, tales como gimnasios, compatibles con otros usos.
5. Equipamiento cultural: incluye los museos, bibliotecas y centros culturales no incluidos en el Reglamento de Espectáculos.
6. Culto: son los destinados a satisfacer las necesidades de culto de la población, cualquiera que sea su denominación religiosa.
7. Administración Pública: Incluye los destinados a albergar la Administración Pública, con excepción de las empresas públicas que operen bajo el régimen mercantil.
8. Mercados: Abarca los mercados públicos, explotados tanto directamente como en régimen de concesión.
9. Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y otros servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

10. Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición de bienes, productos y servicios.
11. Servicios Públicos: bajo este epígrafe se incluyen en general todos los servicios de carácter público prestados por las Administraciones del Estado, la Comunidad Autónoma o el Municipio.

Artículo 208. Condiciones particulares de los equipamientos

1. Equipamiento Escolar: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo, y en los de tipo a) también en planta baja de edificio compartido.
2. Equipamiento Cultural: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja de edificio compartido.
3. Equipamiento Deportivo:
 - a) Cuando se trate de establecimientos sin espectadores que se emplacen en edificio compartido podrán instalarse únicamente en planta baja y deberán contar con accesos independientes sin conexión con el portal o la escalera del inmueble.
 - b) Los establecimientos con espectadores se establecerán únicamente en edificio o instalación exclusiva y se ajustarán a las previsiones del Reglamento de Policía de Espectáculos y legislación sectorial aplicable.
 - c) Los establecimientos con espectadores deberán dotarse de aparcamientos en función del aforo del local.

Artículo 209. Condiciones generales que deben cumplir los equipamientos donde se concentre un número superior a 10 personas

1. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes, no pudiendo tener ninguna conexión directa con viviendas, patios, caja de escalera ni portal.
2. Las escaleras de servicio al público tendrán el ancho mínimo previsto en la NBE-CPI aplicable.
3. Dispondrán de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con el tipo de uso e instalación, estime necesarios el Servicio Municipal de Incendios.
4. A efectos de resistencia al fuego se considerará como mínimas las disposiciones exigidas en materia de incendios por la Norma NBE-CPI aplicable.
5. Los locales cuya ventilación no sea natural, estarán acondicionados mediante medios mecánicos de extracción y depuración del aire.
6. Se exigirán las instalaciones y medidas necesarias para garantizar a los vecinos la inexistencia de molestias por ruidos.
7. Se atenderá a lo dispuesto por la Norma Básica NBE-CA vigente.

8. A excepción de los equipamientos religiosos, los establecimientos de hasta 100 m². edificados deberán disponer, como mínimo, de un retrete y un lavabo, y por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo, diferenciado para cada sexo.
- En ningún caso, estos servicios podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo contar con vestíbulo intermedio.
9. Se podrán habilitar semisótanos con ventilación como locales de uso público sólo en aquellos casos en que fueran dependencias de locales exteriores.

TITULO IX. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 210. Concepto

Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia y paso de personas, cuenten o no con ajardinamiento o instalaciones.

Artículo 211. Condiciones generales

Los espacios libres y zonas ajardinadas se diseñarán y ejecutarán de acuerdo con las funciones que pretendan cubrir, dando prioridad a los espacios destinados a la estancia y recreo de las personas.

Pueden incluir áreas e instalaciones dedicadas al deporte, tanto reglado como no reglado, de acuerdo con lo previsto en las ordenanzas particulares para cada caso.

TITULO X. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO

Artículo 212. Uso de Estaciones de Servicio

1. Se incluyen en este grupo las instalaciones y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles.
2. Las condiciones del Uso de Estaciones de Servicio se regularán según lo dispuesto en el Plan Director de Gasolineras del Municipio de Leganés.

LIBRO TERCERO
NORMAS DE EDIFICACION

Capítulo 1: Disposiciones Generales

Artículo 213. Objeto

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el Municipio de Leganés.

Artículo 214. Normativa aplicable

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.
2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en las Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.

Artículo 215. Control

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.
2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.
3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

Capítulo 2. Condiciones de parcela.

Artículo 216. Aplicación.

Las condiciones de parcela se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación" en suelo urbano.

Artículo 217. Condiciones para la nueva edificación en una parcela.

1. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
2. Sólo podrán considerarse eficaces las parcelas que reúnan los requisitos dimensionales establecidos en el Plan General.

Artículo 218. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

1. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad ya consumida. Si la edificabilidad estuviera agotada, en el acto de la segregación deberá realizarse una anotación registral que haga constar que la finca segregada no es edificable.
2. La agregación de fincas con la misma calificación urbanística generará una edificabilidad total suma de las parciales; si las fincas tienen distinta calificación o limitaciones urbanísticas diferentes, serán objeto de expediente de reparcelación.
3. En suelo urbano no se permitirán segregaciones cuando puedan resultar parcelas sobrantes que no merezcan la calificación de solar edificable, salvo si tienen acceso desde el viario público o desde un espacio libre con uso público con acceso directo desde una vía urbana, y son objeto de cesión gratuita al municipio.

Capítulo 3. Condiciones de posición.

Artículo 219. Aplicación.

Las condiciones de posición se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique modificación de los parámetros de posición de los edificios existentes.

Artículo 220. Alineaciones.

Se utilizarán las siguientes definiciones:

1. Alineación de edificación o privada: es la línea que señala el planeamiento o, en su defecto, el Organismo administrativo actuante, para establecer la separación entre la parte susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre, dentro de cada parcela. Esta alineación interior señalada en el planeamiento se considerará como alineación máxima.
2. Alineación de parcela o pública: es la línea señalada por el planeamiento o, en su defecto, por el Organismo administrativo actuante, para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de otras parcelas (privadas o públicas, edificables o no edificables).
La alineación exterior definida por el planeamiento se considerará obligatoria. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación pública, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o, en su caso, de la fachada del edificio existente, con el terreno.
3. En el caso de edificación en manzana cerrada se definen dos alineaciones:
Alineación interior: la citada en el punto 1 del presente artículo, considerándose como línea máxima de ocupación por la edificación.
Alineación exterior: la citada en el punto 2 del presente artículo, considerándose como la línea obligatoria de edificación.
4. En el caso de edificaciones en bloque abierto se define un área de movimiento, o superficie de suelo en el interior del solar sobre la que puede emplazarse libremente la edificación.
5. Las alineaciones definidas en el planeamiento se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno; en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proyecciones de cuerpos volados (balcones, comisas, etc.)
6. En ausencia de alineación definida en el planeamiento, se considerará como tal la existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

Artículo 221. Rasantes.

1. Se considera rasante la línea que señala el planeamiento o el Organismo administrativo actuante como perfil longitudinal de una vía pública, tomada (salvo indicación contraria) en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.
2. Con referencia a la rasante de la calle, pueden definirse rasantes de las alineaciones de parcela o públicas y, en su caso, de las alineaciones (exteriores o interiores) de edificación.

Artículo 222. Modalidades de edificación.

Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

1. Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana, adosada a sus alineaciones (salvo supuestos de retranqueo) y a sus linderos. La alineación de edificación coincidirá con la de parcela o pública; en su caso, la alineación de la fachada interior a un patio de manzana coincidirá con la alineación interior.
2. Edificación adosada, con retranqueos obligatorios a fachada y, al menos, a uno de sus linderos (lateral o testero).
3. Edificación aislada, con retranqueos obligatorios a fachada y a todos sus linderos.

Artículo 223. Separación entre edificios y de edificios a obstáculos que impidan la vista recta.

1. En las zonas en que se admita la edificación aislada, la separación entre edificios será igual a la semisuma de sus alturas de coronación.
2. La separación mínima entre los huecos de fachada del edificio y un muro de contención o cualquier otro obstáculo que impida la vista recta será la resultante de:

$$5,5+0,25 \cdot h$$

expresado en metros, siendo 'h' es la altura del obstáculo.

Artículo 224. Posición de la edificación respecto a las alineaciones.

1. Se prevén las situaciones siguientes:
 - a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación
 - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.
 - c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación sobre el terreno, podrá quedar "fuera de línea" respecto a la alineación de parcela o pública.

Artículo 225. Separación a linderos.

Caso de que las normas urbanísticas establezcan distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero y cuando, por la forma irregular de la parcela, sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

Artículo 226. Retranqueo.

1. Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación de referencia, medida sobre una recta perpendicular a ésta.
2. Podrán autorizarse edificios retranqueados sólo cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras o paredes unidas al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características.
3. En zonas con edificación entre medianerías podrán obviarse la condición anterior si el frente de fachada contiguo a éstas se continua sin retranquear en una longitud mínima de 3,50 metros.
4. En supuestos de retranqueo y a efectos de vuelos y salientes, se tomará como línea de edificación la del fondo del espacio abierto. El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación de parcela.

Artículo 227. Espacios exteriores accesibles.

Se entiende por espacio exterior el espacio libre de edificación limitado por los paramentos exteriores de las edificaciones. Los espacios exteriores calificados como accesibles mantendrán en su frente las alineaciones y rasantes de la vialidad oficial y cumplirán las condiciones de accesibilidad siguientes:

1. Será posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde la vía pública o, al menos, desde otro espacio exterior accesible.
2. La pendiente máxima en zonas transitables por tránsito peatonal o de rodadura será del 8 %.
3. El terreno sobre el que se asienta responderá a las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada caso.
4. Estará dotado de las infraestructuras necesarias y proporcionadas para la prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, así como de mobiliario urbano y jardinería.

Artículo 228. Espacios exteriores no accesibles.

La calificación de un espacio exterior existente como no accesible, por incumplir las condiciones anteriores, determina la obligación de la propiedad de hacer manifiesta su "no accesibilidad" mediante un cerramiento exterior.

Capítulo 4. Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 229. Aplicación.

Las condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique ampliación de la ocupación actual o de la superficie construida total en el edificio o edificios existentes.

Artículo 230. Ocupación.

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

1. Superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada de un edificio sobre el plano horizontal, descontando en su caso los patios de parcela y los salientes permitidos (vuelos, aleros, cornisas, etc) sobre la alineación de parcela o pública.
2. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor.

Artículo 231. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.

1. Se entiende por edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad la relación entre la superficie edificable y la superficie neta, medida en proyección horizontal, del terreno de referencia.
2. La "superficie neta" es la del terreno de referencia, excluyendo las superficies no edificables públicas (viales y espacios libres).
3. La determinación de un coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima, salvo cuando de la conjunción de este parámetro con otros derivados de condiciones de posición, ocupación, forma o volumen, se concluya una superficie edificable menor, siendo ésta última -en estos casos- el valor de aplicación.

Artículo 232. Cómputo de la superficie edificada.

1. Se entiende por superficie construida o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

2. Sin perjuicio de lo anterior, para su comparación con la superficie edificable máxima resultante del apartado anterior, no computarán las superficies construidas siguientes:
- a) La de las plantas sótano o semisótano (o parte de las mismas), si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 metro de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio.
 - b) Los soportales de uso público.
 - c) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
 - d) Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
 - e) Las plantas de instalaciones con altura libre entre forjados igual o inferior a 1,60 metros.
 - f) Los patios de parcela, los interiores no cubiertos y los cubiertos siempre que garanticen la ventilación suficiente.
 - g) La superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
 - h) Los elementos autorizados por encima de la altura de comisa destinados a instalaciones generales, excepto torreones, áticos y sobreáticos.
 - i) La superficie bajo cubierta destinada a usos en los que se haya hecho alguna salvedad.
3. Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros.
- Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.
- La superficie útil de los servicios será la suma de las definidas por los perímetros interiores de los cerramientos de cada una de las dependencias consideradas como tales.

En vivienda unifamiliar, no se computa como superficie útil la que corresponda a garajes, cuartos de calderas o cuartos de maquinaria de instalaciones propias de la vivienda.

Capítulo 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 233. Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique la alteración de las características volumétricas o formales del edificio existente.

Artículo 234. Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada en el planeamiento como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezcan límites para distintas clases de altura o utilizando unidades de medición distintas (número de plantas y unidades métricas), todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles.
2. Altura de cornisa: si no estuviera establecida la relación entre el máximo número de plantas y las alturas máximas de cornisa, de coronación y total, ésta será la que indica el cuadro siguiente:

Nº de plantas	Alt. cornisa	Alt. coronac.	Alt. total
1 (baja)	4,00 m	5,50 m	* 7,50 m
2 (baja+1)	7,00 m	8,50 m	* 10,50 m
3 (baja+2)	10,00 m	11,50 m	* 13,50 m
n	3n+1 m	3n+2,5 m	* 3n+4,0 m

(* más el canto del forjado)

Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

Altura total: es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio. Esta altura no podrá sobrepasar más de 3,50 m a la altura de cornisa.

3. La altura total máxima tendrá como límite adicional el plano teórico trazado 45 ° desde el borde superior del alero o, si no existiera éste, desde la intersección de los planos de fachada (que puede estar volado sobre la alineación de parcela) y de la cara superior del último forjado. Por debajo de este plano quedarán comprendidos todos los elementos que se autoricen sobre el perfil reglamentario, incluso los de iluminación y ventilación de espacios bajo cubierta, excepto los que puedan superar este límite según lo dispuesto en estas Normas.

4. Los faldones de la cubierta se resolverán mediante planos con una única pendiente por plano, no permitiéndose en ellos quiebros o cambios de pendiente.

Artículo 235. Terrenos y calles con pendiente, sólido capaz.

1. En el supuesto de terrenos con pendiente, en cada sección de una manzana la altura máxima será la que definen las líneas teóricas que van desde la altura máxima en la alineación pública más baja, hasta tres (3) metros por encima de la altura máxima en la alineación pública más alta.
2. Las alturas en terrenos y calles con pendiente se tomarán (en cualquier alineación interior o exterior) desde la rasante de la acera (o, si ésta no existiera, desde la cota del terreno natural en contacto con el edificio), y se adaptarán a lo dispuesto en el párrafo anterior.
3. Si no fuera posible aplicar lo establecido en el párrafo anterior, se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a los 20 metros; y si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del extremo más bajo, escalonando la construcción a partir de este punto por tramos de 15 metros, de forma que en cada tramo se adapten a los límites de altura establecidos.

Artículo 236. Alturas en función del ancho de la calle.

En las zonas en que el límite de alturas, bien sea por el número de plantas o por las alturas de cornisa, de coronación o total, se fije en función del ancho de la calle, se observarán los criterios siguientes:

1. Si la relación no estuviera definida en el planeamiento general, las alturas máximas se determinarán como norma general a partir de las relaciones

$$\begin{aligned} a &\approx 3 \cdot n + 1 \\ n &= (a - 1) / 3 \end{aligned}$$

redondeando el número de plantas "n", por exceso o por defecto, a un número entero.

Ancho de la calle (m)	Nº de plantas (n)	Alt. de cornisa (m)
	$n = (a-1)/3$	$3 \cdot n + 1$
Ejemplos: 5	1,3= 1	4,00
6	1,6= 2	7,00
7	2,0= 2	7,00
8	2,3= 2	7,00
9	2,6= 3	10,00
10	3,0= 3	10,00
15	4,6= 5	16,00
20	6,3= 6	19,00
25	8,0= 8	25,00
30	9,6=10	31,00
35	11,3=11	34,00

2. El ancho de las vías públicas será el que conste en los planos de ordenación (ancho entre alineaciones de parcela) y, en su defecto, el ancho real definido por las parcelas medianeras colindantes, salvo que esté prevista en el planeamiento su rectificación.

En las vías públicas que carezcan de edificación en una de sus fachadas y sea dudosa la determinación del ancho, se tomará como tal el definido por la anchura existente hasta el margen contrario de la calzada, más 2 metros a título de acera en dicho margen.

3. El ancho se medirá en la perpendicular a la alineación oficial de la parcela y en el punto medio de su línea de fachada.

Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el promedio de las distancias medidas sobre perpendiculares a la alineación de parcela, en cada punto de ésta.

Cuando la calle vaya acompañada en alguno de sus bordes de jardines o espacios libres, se tomará como ancho el existente entre la alineación de la parcela y el límite del jardín o espacio libre.

No se tendrán en cuenta los chaflanes, los cruces o embocaduras de otras calles, las plazas, ni los ensanchamientos parciales consecuencia de retranqueos. El ancho se medirá en la línea de prolongación de las alineaciones.

Artículo 237. Casas de esquina.

1. En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, que podrá mantenerse en la calle de menor ancho hasta una distancia (medida desde la esquina o, caso de chaflanes, desde la intersección teórica de las alineaciones de parcela) no superior al doble de la anchura oficial de la calle menor ni a 12 metros, y separándose en las plantas superiores del edificio medianero en la calle menor un mínimo de 3,50 metros. Este paramento lateral retranqueado se tratará exactamente igual que la fachada, de acuerdo con lo establecido en relación con las condiciones estéticas en estas normas.

2. A partir de 3,50 metros se tomará la altura correspondiente a la calle de menor ancho. No obstante lo anterior, si la longitud de fachada a la calle de menor ancho no excede de 15 metros, se tomará como altura máxima en ésta la de la calle más ancha.

Artículo 238. Casas con fachada a plaza.

En las casas con fachada a una plaza, la altura de los edificios será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya.

Artículo 239. Fondo máximo de la altura mayor.

En todos los casos y sin perjuicio de lo dispuesto para las casas de esquina, la altura fijada para un ancho de calle o plaza podrá mantenerse sólo hasta el fondo edificable y, como máximo, hasta el eje de la manzana o la línea bisectriz entre sus alineaciones opuestas (línea equidistante entre alineaciones de parcela opuestas), continuando el resto de la edificación con la altura correspondiente a las calles restantes.

Artículo 240. Construcciones interiores.

Su altura total no excederá de la reglamentaria correspondiente a la alineación de parcela más próxima, siempre teniendo en cuenta lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 241. Construcciones por encima de las alturas máximas.

1. Por encima de la altura máxima total sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y los paneles de captación de energía solar.
2. Por encima de la altura máxima de coronación, cumpliendo la altura máxima total, además de los elementos anteriores podrán admitirse las vertientes de la cubierta (por lo tanto, los espacios bajo cubierta) y los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones.
3. Por encima de la altura máxima de cornisa, cumpliendo las alturas máximas total y de coronación, además de los elementos anteriores y del forjado de techo de la última planta, podrán admitirse los antepechos, barandillas y remates ornamentales. No se admitirá en ningún caso la habitación de viviendas de portero, conserje, encargado, etc. ni otras dependencias, instalaciones o elementos constructivos que no estén entre los especificados o sean (a juicio del Ayuntamiento) manifiestamente análogos.
4. Excepcionalmente, por encima de la cornisa o perfil reglamentario podrán admitirse espacios bajo cubierta, torreones, áticos y sobreáticos, con sus condiciones específicas, siempre que la normativa urbanística los autorice expresamente.

Artículo 242. Alturas mínimas.

En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características, de acuerdo con las condiciones estéticas exigidas en estas Normas. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

Artículo 243. Plantas bajo rasante.

1. La excavación podrá extenderse a los límites de la parcela, respetando los retranqueos definidos por la ordenanza correspondiente.
2. En locales de pública concurrencia o donde se produzca permanencia de personas, la cara superior del pavimento del sótano más profundo no distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante o desde la cota natural del terreno.
3. Los sótanos o semisótanos cuyo techo (cara inferior del forjado de techo) sobrepase en algún punto un (1) metro de altura de la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio, se considerarán en la parte que sobresalen y a todos los efectos "plantas sobre rasante".

Artículo 244. Plantas sobre rasante.

Para el cómputo de las plantas sobre rasante se considerarán los sótanos o semisótanos (o la parte de ellos) que sobresalgan más de un metro; las plantas bajas (porticadas o no); las entreplantas o entrepisos (salvo los autorizados dentro de las plantas bajas); las plantas de piso (diáfanas o no); los áticos; los sobreáticos y los espacios bajo cubierta.

Artículo 245. Espacios bajo cubierta.

1. Podrán autorizarse cuando carezcan de posibilidades de uso o estén destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).
2. En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

Artículo 246. Áticos y torreones.

1. El volumen de los áticos se ajustará a las condiciones específicas que imponga el planeamiento.
2. Si la normativa urbanística permite los áticos, la fachada de éstos se retranqueará hasta que su punto más alto intersecte el plano teórico trazado a 45° desde el encuentro de los planos de fachada (que puede estar volado sobre la alineación de parcela) y la cara superior del último forjado del perfil reglamentario.
3. En casas en ángulo y en ambos supuestos, de áticos y sobreáticos o sólo áticos, no será obligatorio mantener el contorno adicional o el retranqueo en una longitud máxima de 12 metros por cada fachada, medidos desde la esquina o, caso de chaflanes, desde la intersección teórica de las alineaciones de parcela. Sobre estos cuerpos no retranqueados podrán permitirse, además, elementos estrictamente decorativos y sin aprovechamiento alguno (como cúpulas, cresterías, pináculos y similares).
4. Los torreones por encima del perfil reglamentario podrán admitirse cuando los autorice la normativa urbanística aplicable y siempre que cumplan las condiciones siguientes:
 - a) Tendrán carácter de elemento compositivo de remate de la fachada del edificio y sólo se admitirán en ángulos o chaflanes de calles a las que corresponda la misma altura máxima o el mismo perfil, salvo que, en edificios de una sola fachada (a solicitud del propietario interesado y a juicio del Ayuntamiento) se estime que su emplazamiento y amplitud de vistas son excepcionales.
 - b) Como remate del torreón se permitirán elementos exclusivamente decorativos, como cúpulas, cresterías, pináculos y similares.
 - c) Los torreones estarán vinculados en uso y accesos a un local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.
 - d) La distancia mínima entre torreones contiguos será de 15 metros, sin que puedan acumularse dos colindantes.

Artículo 247. Plantas bajas y entrepisos.

Se permite la construcción de entrepisos dentro de la altura libre de las plantas bajas, siempre que se ajusten a las condiciones siguientes:

1. La superficie útil del estrepiso no superará el 50% de la planta baja del local a que se añada.
A efectos del cómputo de superficies, cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar, no autorizándose segregaciones posteriores, de modo que alguna de ellas acumule más superficie de entreplanta que la correspondiente a la mitad de la superficie útil con que quede en su nueva configuración.
2. Los entrepisos sólo podrán abrir huecos de fachada a un patio de manzana con uso público cuando entre el suelo del patio y el techo de la planta baja (y del entrepiso) haya una luz libre mínima de 2,80 metros. En ningún caso podrán dar a fachada de alineación exterior (ni en edificación aislada), debiendo quedar separados al menos 3 metros de las mismas.
3. Los entrepisos permitidos en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda ni para pernoctación de personas.

Artículo 248. Alturas libres.

1. En obras de acondicionamiento, reestructuración, de nueva planta o de ampliación, las alturas libres se ajustarán a los mínimos siguientes:

Sótanos y semisótanos	2,20 metros
Plantas bajas	3,00 metros
Entreplantas no comerciales	2,50 metros
Plantas de piso	2,50 metros
Áticos y torreones.....	2,50 metros

admitiéndose una reducción máxima de 20 centímetros por descuelgue de vigas o paso de instalaciones.

2. La altura libre se mantendrá al menos en el 75 % de la superficie útil de cada local, pudiendo reducirse en el resto.
3. En las plantas con cubierta inclinada se permitirá que, como máximo, la mitad de la superficie útil tenga altura menor que la reglamentaria. La superficie útil se contabilizará sólo en los espacios cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

Artículo 249. Patios, condiciones generales.

1. Se entiende por patios los espacios, dentro de las parcelas, sobre los que no existe edificación.
2. El pavimento de los patios no podrá estar a más de un metro por encima del suelo ni a menos de 2,50 metros por debajo del techo de cualquiera de los locales que abran a él. Deberá preverse el acceso a los mismos desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario.
3. Para determinar las dimensiones mínimas, la altura de los paramentos se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluyendo los antepechos de fábrica y cualquier otro cuerpo de edificación existente o previsto por encima de la altura de comisa, excepto en su caso las cajas de escalera y los casetones de ascensor.
4. Las dimensiones mínimas de los patios se mantendrán en toda su altura, sin computar, en su caso, la mayor distancia de los paramentos retranqueados. Estos se admitirán sin límite, cuando estén por encima de la abertura mínima; y hasta un máximo de 1,50 metros, cuando contengan huecos de piezas habitables en niveles inferiores.
5. Las vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro cuando los huecos sean ventanas, y desde el punto más saliente cuando existan o se prevean cuerpos salientes. Ni las vistas rectas mínimas ni las dimensiones mínimas de los patios podrán reducirse con vuelos de ningún tipo, salvo los de la comisa.
6. Los paramentos exteriores de los patios de manzana y de los abiertos a fachada o exteriores se decorarán con los mismos materiales y características que las fachadas. El resto de los patios de parcela deben quedar revestidos con material impermeable, vítreo o vitrificado de color claro, que se especificará de forma expresa en el proyecto.
7. Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se les dará la caída conveniente hacia uno o más sumideros. Se prohíbe que el terreno natural o echadizo forme el pavimento del patio, el cual deberá construirse con losa, adoquín, baldosa, asfalto u otro material análogo. Sin embargo, cuando las dimensiones del patio permitan convertirlo en jardín, podrá hacerse siempre que contra los muros del edificio se establezca una acera de un metro de anchura por lo menos, formada con materiales impermeables y establecida de forma que presente caída hacia el exterior. Esta última prescripción se observará en los patios de parcela abiertos,

alrededor de edificios aislados que se hallen rodeados de jardines o tierras de labor.

8. En los patios no se admitirán construcciones de ningún tipo, salvo las salidas de ventilación o de iluminación de plantas inferiores.
9. Puede admitirse la cubrición con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre (entre los muros del patio y el elemento de cubrición) que permita una superficie de ventilación de 1,20 veces la superficie (de la abertura mínima) del patio.
10. Podrán cubrirse hasta el nivel de la primera planta que esté destinada a vivienda, con claraboyas y lucernarios traslúcidos al menos en la quinta parte (1/5) de la superficie mínima del patio, siempre que la ventilación constante de los mismos quede garantizada mediante huecos con bastidores practicables o permanentemente abiertos y con una superficie mínima de un décimo (1/10) de la superficie mínima del patio. La altura de estas cubiertas quedará limitada por planos inclinados a 45° desde el pavimento de la vivienda inmediata superior.

Artículo 250. Patios de manzana.

Estarán definidos por las alineaciones interiores de la edificación, resultantes de alineaciones interiores o de otras condiciones de edificación impuestas por el planeamiento general.

Artículo 251. Patios interiores.

Los patios interiores cumplirán las condiciones dimensionales siguientes:

1. En viviendas unifamiliares aisladas: Los patios deberán poder inscribir un círculo con diámetro mínimo un tercio de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren ($h/3$), con un mínimo de 3 metros.
2. En otras tipologías edificatorias: Las vistas rectas tomadas en el eje de cualquier hueco de cualquier pieza habitable y la superficie del patio interior no principal no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros ni 12 m² y según su uso guardarán, con la altura mayor de los paramentos que lo encuadren, las relaciones siguientes:

Piezas habitables excepto cocina:

Altura del paramento opuesto (m)	Vista recta mínima (m)	Superficie mínima del patio (m ²)
Ejemplos: h	0,5+0,25*h	(0,5+0,25*h) ²
3	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
6	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
9	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
12	3,50	12,25
15	4,25	18,06
18	5,00	25,00
21	5,75	33,06
24	6,50	42,25
27	7,25	52,56

Cocina:

Altura del paramento opuesto (m)	Vista recta mínima (m)	Superficie mínima del patio (m ²)
Ejemplos: h	0,4+0,2*h	(0,4+0,2*h) ²
3	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
6	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
9	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
12	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
15	3,40	11,56
18	4,00	16,00
21	4,60	21,16
24	5,20	27,04
27	9,40	88,36

Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos:

Altura del paramento opuesto (m)	Vista recta mínima (m)	Superficie mínima del patio (m ²)
Ejemplos: h	0,3+0,15*h	(0,3+0,15*h) ²
3	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
6	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
9	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
12	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
15	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
18	3,00	9,00
21	3,45	11,90
24	3,90	15,21
27	4,35	18,92

Artículo 252. Patinillos

Los patinillos de ventilación e iluminación (se entiende por tales los patios con alguna dimensión menor que la reglamentaria) se autorizarán exclusivamente en supuestos de obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación y reparación, exteriores y de reconstrucción, si a los mismos no abren huecos piezas habitables