

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de marzo de 1995, adoptó, entre otros, acuerdo que en su parte dispositiva dice:

- 1.º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 36 del PGOU de esta ciudad.
- 2.º.- Proceder a la publicación del acuerdo en el BOCAM, notificándose a todos los propietarios de terrenos incluidos en su ámbito territorial, quedando levantada la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición."

Asimismo, se procede la publicación de las Ordenanzas, de dicho Plan Parcial, conforme a lo establecido en el art. 70.2 de la LRBRL.

**CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

A los efectos de una correcta interpretación de estas ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos.

**ALINEACIONES**

**1. Alineaciones**

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente Plan o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son. Para el suelo no edificado, las alineaciones serán las que constan en el plano correspondiente.

**2. Alineación exterior o de calle.**

Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

**3. Alineación interior**

Es la que sube como aplicación del fondo máximo edificable, estando fijada por el límite entre la propiedad susceptible de edificación; y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

**4. Alineación fija de fachada.**

Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejen soportales o retranqueos a partir de la planta segunda, tanto al interior como al exterior de la manzana. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores y escarpantes o viñetas regulados por el resto de condiciones de la presente normativa. En ciertos casos, la documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máxima, en cuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en su totalidad.

**RASANTES RETRANQUEOS.**

**1. Rasante oficial**

Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

**2. Rasante actual**

Es el perfil longitudinal de las vías actuales.

**3. Retranqueo a fachada.**

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la

edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones en las claves particulares de aplicación.

**4. Retranqueo a lindero**

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o medianeras.

En las claves industriales se autorizará la instalación, en la franja de retranqueo, de pequeños cuerpos eventos de la edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (guitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efectos del cálculo de la edificabilidad.

En todo caso, el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la línea de los niveles de impacto correspondientes.

**5. Clavilla**

Es el truncado de la intencionalidad (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada.

Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

**FRENTE DE SOLAR**

**1. Definición**

Es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporcione a la misma el acceso principal.

**2. Frente máximo**

Es la longitud mínima de frente de solar que determine, entre otros parámetros, el carácter de edificable o no edificable de cada parcela.

Como excepción a lo anterior se considerarán edificables aquellas parcelas con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda de 1986 y/o en la documentación que acompaña al PGOU, su frente edificable sea superior a 4,5 metros y su superficie sea mayor de 40 metros cuadrados.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

**3. Frente máximo**

En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

**FONDO SOLAR**

**1. Definición**

Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

**2. Fondo máximo de parcela**

En las zonas que se indique podrá fijarse un fondo mínimo de parcela por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

**FONDO EDIFICABLE.****1. Definición**

Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de una determinada planta.

**2. Fondo máximo edificable.**

Es la máxima dimensión edificable por la edificación principal de cada parcela, establecida bien en las Normas Particulares de cada zona, bien la documentación gráfica que desarrolle el presente Plan General.

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario o se acordase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo.

**PARTE DE PARCELA (O DE SOLAR) EDIFICABLE****1. Definición**

Es la parte de parcela (o de solar) comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, como limitación suplementaria a la aplicación de las condiciones particulares de posición de cada clave, lo que constituye un área de movimiento.

**SUPERFICIE OCUPADA.****1. Definición**

Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si éstos existieran.

A efectos de cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento.

Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar, bajo rasante, la totalidad de la parcela a excepción de las zonas de retranqueo a fachada y separación a lindero establecidas en cada una de las zonas de uso. Dentro de estas se podrán construir accesos a los garages tanto de vehículos como de peatones.

En aquellas parcelas de la zona Z-1 y Z-2 que se opte por solución de garage común bajo rasante, se permite ocupar con este las zonas de retranqueo o de separación a linderos, siempre que por su peculiar geometría sea necesario hacerlo.

La ocupación bajo rasante de las zonas de separación a linderos podrá ocuparse siempre que exista acuerdo entre los propietarios de los solares vecinos, debiendo documentarse este en la misma forma que se establece en este Plan para la realización de viviendas adosadas.

**SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE****1. Definición**

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela o solar, exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento, instalaciones o servicios que estén vinculadas a los usos de las plantas superiores, en las Claves en que esto se permita, y las destinadas a trasteros

y/o instalaciones técnicas del edificio que se sitúan por encima de la altura máxima de la edificación, tal y como viene definida en el art.10.11.1.

Dicha superficie máxima construible se determinará bien en función del Coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona.

Los cuerpos volados, en las claves en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos.

**2. Coeficiente de edificabilidad**

Es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela.

El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos laterales y la alineación exterior, o de calle de la misma, o la superficie total (UE) de la actuación, incluyendo Sistemas Interiores (en el caso del Suelo Urbaneable) o cualquier tipo de calle y área de cesión en los demás casos.

**SUPERFICIE LIBRE.****1. Definición**

Es la Parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

**2. Páño de parcela o de luces.**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, y rodeado por la edificación principal.

**3. Páño de manzanas**

Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Los páños de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

**4. Páño fagile**

Es el páño de parcela por debajo de la rasante oficial actual de la acera o terreno.

**5. Plazas y jardines al servicio del ámbito de Actuación.**

Son aquellas áreas previstas como tales en el Plan General, o en los documentos que los desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, conciertos, etc.

Sólo se permitirán construcciones bajo rasante con destino a garage, o aparcamiento, privado o público, con cubierta que permita una capa de tierra vegetal para ajardinamiento de 0,60 metros de espesor, así como aquellas construcciones, monumentos, etc, que sirvan para acrecentar el ornato y singularidad de dichos espacios, en los lugares indicados por el Ayuntamiento.

**ALTURA LIBRE DE PLANTAS.****1. Definición**

Es la distancia que media entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

**2. Altura máxima libre de plantas.**

Es la mínima altura libre que se permite para un planta. Se fija en 3,60 metros para la planta baja con posible

**6. Altura expresada en número de plantas.**

Cuando la altura permitida para la edificación venga expresada, en una determinada Clave o plano, en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las construcciones, incluida la planta baja y las entreplantas, si éstas existieran.

**EDIFICACIÓN DE PARCELA**

**1. Definición.**

Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos:

Edificación principal y Edificación secundaria, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en: Edificación sobre rasante y Edificación bajo rasante.

**2. Edificación principal.**

En la edificación que, dentro de cada parcela, se halla comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

**3. Edificación Secundaria.**

Es la edificación que, dentro de cada parcela y si sobrepasa la altura de planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el patio de parcela o su superficie libre, cuando esta ocupación viene autorizada por la clave de edificación.

**4. Altura máxima de la Edificación Secundaria.**

Es la distancia medida desde la cara superior del pavimento o suelo del frente de parcela al elemento constructivo (pato, hornadilla, etc.) superior de dicha edificación secundaria. En cualquier caso, nunca será superior a 3,60 metros de altura.

**5. Edificación sobre rasante.**

Es la construida por las plantas de la edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura superior a un metro sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

**6. Edificación bajo rasante.**

Es la constituida por las plantas de edificación cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de un metro sobre la rasante oficial, en todos sus puntos.

**BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.**

**1. Balcones**

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de los balcones y su separación mínima a los linderos laterales de la finca será de 0,70 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de los balcones recaiga sobre el espacio público. Se prohíben los balcones en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

**2. Terrazas.**

Están formados por los vuelos, no cerrados por más de tres de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera, el vuelo máximo de las terrazas será de un metro y su separación mínima a los linderos laterales de la

acceso desde la calle, salvo en edificios de dos plantas, en los que la altura mínima de la planta baja será de 3 metros; y de 2,50 metros para las demás plantas.

En el caso de que se disponga la edificabilidad de manera tal que dé lugar a entreplanta, que no ocupe más del 50% de la superficie de la planta baja afecta a dicha disposición, la altura libre mínima en la zona de la planta baja que se encuentre bajo la proyección de la entreplanta podrá tener 2,50 metros. Dicha entreplanta tendrá al menos la misma altura libre.

En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea menor de 1,65 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

**3. Altura máxima libre.**

Será de 4 metros para la planta baja, y de 3 metros para las restantes cuando la clave fije la altura en número de plantas. En caso contrario, la altura máxima será libre.

**4. Forjados.**

Cuando, por motivos del cómputo de alturas y/o edificabilidades, sea necesario incrementar las correspondientes a las plantas con las de los forjados interpuestos, se tomará un espesor mínimo para los mismos de 25 cm. en los situados entre pisos, y de 30 cm. para los de cubierta. En caso de cubiertas ligeras, su espesor mínimo de cómputo será de 15 cm., no admitiéndose dicho espesor para cómputos efectuados en edificios residenciales.

**ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**

**1. Definición**

La altura máxima de la edificación es la media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación solo se podrán elevar ábsicos, torresones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, patios de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45 grados que se apoya en la arista de coronación.

**2. Arista de Coronación.**

Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por intersección entre el plano exterior de fachada y la cara de terminación exterior del forjado de cubierta.

**3. Procedimiento de medición**

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial de Fachada, y desde la rasante de la acera hasta la Arista de Coronación, si su longitud no llega a 20 metros; si se sobrepasa, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, debiéndose escalar la edificación cada 15 metros.

**4. Solares con más de un frente**

Cuando un solar tenga frente a dos calles, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana, estando el volumen edificado comprendido en un gallo de 45 grados.

**5. Determinación de la altura máxima de edificación.**

Verábal determinada por la suma de todas las alturas máximas de las plantas, incluidos los forjados intermedio y el de cubierta.

fines será de 0,70 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de los balcones en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

### 3. Terrazas

Están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, desde cualquier fachada, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de las terrazas será de un metro y su separación mínima a los linderos laterales de la línea de 0,70 metros, sin que pueda rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. Se prohíben las terrazas en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

### 4. Miradores

Están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro, a partir de la primera planta. El vuelo máximo de los miradores y su separación mínima a los linderos laterales de la línea será de 0,70 metros, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera cuando se proyecten sobre ella. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada en cada planta, cuando la proyección de los miradores recaiga sobre el espacio público. Se prohíben los miradores en planta baja y en calles de ancho menor de 6 metros, así como su construcción en cualquier punto que esté a menos de 3,40 metros de la rasante de la calle.

### 5. Cuerpos cerrados volados.

Son los cuerpos de edificación proyectados total o parcialmente fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. Cuando rebasen la alineación de fachada, cumplirán las mismas condiciones que las terrazas.

## TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES.

### 1. Definición

Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la Alineación de Fachadas y escaparates, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realizar y significar accesos, huecos o impostas de dichas fachadas, así como la atención o proporcionar seguridad.

### 2. Toldos.

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos que dejen libre una altura de 2,30 metros.

El saliente máximo será inferior en 0,80 metros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

### 3. Marquesinas.

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la rasante oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo será inferior en 0,80 metros al ancho de acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

### 4. Cornisas

El saliente máximo de una cornisa respecto de la Alineación Oficial de fachada será de 60 cm., medidos

perpendicularmente a cualquier punto de aquella. La altura mínima de dicho saliente se situará por encima de los tres metros, medidos en cualquier punto de la alineación de fachada.

### 5. Otros salientes.

Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como o zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 10 cm. de la línea de fachada.

## PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

Para todos aquellos aspectos no regulados en esta sección se estará a lo dispuesto en la ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior mediante carteleras, promulgada por el Excmo. Ayuntamiento de Alesá de Henares.

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal. Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la conformidad de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 15 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud del edificio con una altura no superior a 1/5 de la altura total del edificio.

### 1. Publicidad en medianerías

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de la presente normativa, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, educado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, coniendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

### 2. Muestras.

Se entienden por tales los anuncios permitidos al plano de la fachada. No podrán rebasar en más de 30 cm. el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada.

Quedan prohibidas las muestras permanentes en tela, y otros materiales que no reúnan las debidas condiciones para su conservación permanente.

En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una franja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

### 3. Banderines.

Se entienden por tales los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

En cualquier punto, la altura libre sobre la Rasante Oficial de Acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del Plano de la fachada un máximo de la longitud de acera menos 0,80 metros.

**CONDICIONES GENERALES DEL USO EN LA EDIFICACIÓN NIVELES DE DESAGREGACIÓN DE USOS.**

En relación con lo establecido en la L.S. y a los efectos de establecer la normativa particular de los usos del suelo, estos se desagregan en usos globales y usos pormenorizados.

**USOS GLOBALES DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO.**

Son usos globales los que caracterizan los Sectores o ámbitos de planeamiento, incluyendo mezcla de usos públicos o privados que deberán pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales. Los usos globales considerados en este PGOU son los siguientes:

- a) Residencial, que incluye las diferentes tipologías e intensidades en las que se desarrolla la vivienda.
- b) Industrial, que incluye las diferentes tipologías e intensidades en las que se desarrolla la actividad productiva.
- c) Terenciario, que incluye usos de oficina, comercial y equipamientos privados.
- d) Libre, que incluye los parques, los jardines y el espacio rural.
- e) Comunicaciones y servicios, que incluye el espacio ferroviario, rodoviario y las infraestructuras.
- f) Especial, que incluye las instituciones y el equipamiento público, así como las instalaciones militares de dimensión estructural.

g) Misto, en aquellos ámbitos de actuación en los que coexista más de un uso global, en porcentajes que vendrán expresados e sus correspondientes fichas urbanísticas expresivas de las condiciones particulares de los ámbitos, y que se incluyen en documento Anexo a estas Normas Urbanísticas.

Los usos contienen varios usos pormenorizados. Asimismo, un uso pormenorizado puede formar parte del desglose de más de un uso global. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen.

**USOS PORMENORIZADOS DE LA EDIFICACIÓN**

En relación con lo establecido por la L.S. y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo y de la edificación, estos se desagregan en los siguientes:

- a) Automóvil
- b) Residencial
- c) Industrial y Almacén
- d) Comercial
- e) Oficinas
- f) Hotelero y Hostalero
- g) Socio-Cultural, espectáculos y salas de reunión.
- h) Educativo
- i) Sanitario-Asistencial
- j) Religioso
- k) Deportivo
- l) Espacios Libres y zonas verdes.
- m) Infraestructuras y servicios públicos.
- n) Red viaria.

Las secciones siguientes pormenorizan las condiciones que deben ser cumplidas por cada uso. Cuando en una sección no se especifique lo contrario, a cualquier tipo de edificio le será aplicable el conjunto de condiciones relativas al uso residencial para todo lo relacionado con las especificaciones mínimas dimensionales (elementos comunes, servicios, etc.), y al uso industrial para el conjunto de condiciones que se refieren a los impactos del uso sobre el medio circundante (vertidos, ruidos, etc.)

Además de la condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los albergan deberán cumplir con las condiciones generales aplicables a la edificación y a su entorno.

**NATURALEZA DE LOS USOS.**

Los usos tienen distinta naturaleza en cada clave de aplicación según se trate de uso que, para una determinada clave, sean característicos, compatibles, tolerables o prohibidos. A los efectos de una mayor sencillez en el manejo de estas Normas, se engloban los usos complementarios (es decir, aquellos sin los cuales ciertos usos no pueden autorizarse) en el concepto de usos compatibles, al haber fijado las magnitudes correspondientes en las condiciones generales de uso e higiene en la edificación.

**USO CARACTERÍSTICO.**

Es uso característico aquel que argumenta la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere. Un uso de esta naturaleza debe ocupar, al menos, el 75 (setenta y cinco) % de la superficie edificada de un área continua regulada a través de una que expresa las condiciones particulares de la edificación en dicho área. El restante 25% podrá, en su caso, ser ocupado por el mismo uso característico (si la zona carece de tolerancia para usos compatibles) o por la suma de todos los usos compatibles que sean admitidos para la zona por su Clave de aplicación.

Para el cómputo de la cuarta parte de usos no característicos se tendrán en cuenta:

- a) Las Superficies edificadas sobre solares de uso exclusivo distinto del característico.
- b) Las Superficies de usos no característicos incluidas en edificios cuyo uso coincida el característico de la zona.

**USOS COMPATIBLES.**

Son usos compatibles los que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de los usos compatibles respecto del característico no implica la libre implantación de aquello dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esta interrelación obliga a señalar restricciones en la intensidad y proporción relativa de los usos compatibles, tanto por medio de determinados parámetros de regulación de los mismos, que constan en cada clave particular de aplicación, como a través de la confección de Planes Especiales en caso de que se observase una tendencia atípica a la transformación del uso característico en usos compatibles, la necesidad o conveniencia de regular la distribución espacial de los usos compatibles respecto de los característicos, o una dinámica urbana que iniciere sospechar la inminencia de alcanzar una desproporción (entre aquel y estos) que superara el 25% de la superficie total de un ámbito continuo regulado por medio de una misma Clave.

**USOS TOLERABLES.**

Son usos tolerables aquellos cuya implantación sólo puede realizarse a través de una aprobación del uso prevista en el artículo 43.3. de La Ley del Suelo.

otros usos de naturaleza urbana, tanto por la gran dimensión de la parcela cuanto por la distancia relativa de los edificios a sus límites.

#### APLICACIÓN DE LAS CLAVES EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

A los efectos de una mayor facilidad en el manejo de estas Normas Urbanísticas, se establecen los usos globales del Suelo Urbanizable sin solución de continuidad en su sistemización y nomenclatura, no obstante la diferente condición jurídico-urbanística que tienen en cada diferente clase de suelo, y que ha de entenderse de acuerdo con los siguientes entinos:

- En Suelo Urbano, cada clave de aplicación expresa los usos pormenorizados del Suelo Urbano y los tolerables en Suelo No Urbanizable sin solución de continuidad en su sistemización y nomenclatura, no obstante la diferente condición jurídico-urbanística que tienen en cada diferente clase de suelo, y que ha de entenderse de acuerdo con los siguientes entinos:
- En Suelo Urbano, cada clave de aplicación expresa los usos pormenorizados de la edificación que son característicos, compatibles o prohibidos. El conjunto de las claves y de sus usos pormenorizados, cuando se aplican sobre ámbitos de Suelo Urbano, tienen la condición de Ordenanzas de Edificación.
- En Suelo Urbanizable, los Sectores de planeamiento vienen especificados en los Anejos a las NU y detallan los usos globales de edificios, así como, en ciertos casos, las claves de aplicación. Sin embargo, la aplicación de las antedichas claves en Suelo urbanizable tendrá carácter orientativo, pudiendo los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de planeamiento modificar sus condiciones si fuere necesario implantar tipologías no previstas, pero que puedan considerarse pormenorizaciones de los usos globales, o, sencillamente, transcribiéndolas en sus Ordenanzas Particulares, en cuyo caso alcanzarán esta condición. Todo ello, dentro de las limitaciones a las variaciones relativas de las distintas intensidades y usos, indicadas en las fichas urbanísticas que expresan las Condiciones Particulares para cada ámbito de planeamiento. Se aconseja la utilización de las Claves manejadas en las fichas mencionadas ( que son las correspondientes de estas Normas) siempre que sea posible, para una mayor eficacia y unidad en la gestión urbanística municipal. En todo caso, las condiciones generales de usos globales e intensidades son obligatorias, por lo que los ajustes normativos no podrán modificarse.
- En Suelo No urbanizable, el conjunto de las Claves de aplicación tendrá la consideración de Normas Particulares para dicha clase de suelo por lo que serán de obligado cumplimiento.

#### USOS DEL AUTOMÓVIL.

##### 1. Definición

Se definen como usos del automóvil a los destinados a la estancia y el servicio de vehículos automóviles de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de automóviles, talleres de reparación, engrase y lavado.

##### 2. Clasificación.

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos para este uso:

Grupo I Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.

Grupo II Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 75 m<sup>2</sup>

#### USOS PROHIBIDOS.

Son usos prohibidos aquellos impedidos por las Normas Urbanísticas de este PGOU y/o por las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales que lo desamplian, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

Son también usos prohibidos aquellos que, aún no estando expresamente, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso que establecen las claves para los distintos ámbitos.

#### CATEGORIAS Y SITUACIONES DE LOS USOS DEL SUELO

Los usos del suelo se subdividen, a los efectos de definir su casuística, en categorías o grupos, y en situaciones, con el fin de ordenar su localización en la edificación.

a) Las Categorías o grupos aluden a los casos en los que el uso se materializa, en función de su tamaño, aforo u otros parámetros expresivos de su dimensión o impacto. Son específicas de cada uso concreto, y han sido definidos en el Título V de las NNUU del PGOU.

b) Las situaciones aluden a la forma de ubicación del uso en la totalidad o en parte de las diferentes tipologías edificatorias, de manera que su autorización quede supeditada a la correcta inserción de aquel en el conjunto del municipio, permitiendo una dosificación de los distintos usos y evitando molestias a terceros.

Se distinguen varias situaciones de los usos, de acuerdo con el siguiente listado:

##### Situación A:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en cualquier planta de piso o en planta de sótano de edificio destinado a cualquier uso, incluido el residencial.

##### Situación B:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas, primeras o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.

##### Situación C:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.

##### Situación D:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, excluido el residencial.

##### Situación E:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, adosado a otros edificios con uso residencial.

##### Situación F:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, pero sobre parcela colindante con otra que soporte usos residenciales sobre edificio exento, o con frente a calle en cuya otra margen se de dicha circunstancia.

##### Situación G:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, sobre parcela colindante con otra que soporte usos compatibles.

##### Situación H:

Se refiere a usos que solo pueden autorizarse en edificio exclusivo, exento y notoriamente aislado de cualesquiera

**Grupo III:** Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

**Grupo IV:** Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

**Grupo V:** Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total exceda los 2.500 m<sup>2</sup>.

**Grupo VI:** Centros de transporte con atención al público.

**Grupo VII:** Estaciones de servicio, con venta de gasóleo.

**Grupo VIII:** Estaciones de Servicio, sin venta de gasóleo.

**Grupo IX:** Talleres de reparación y servicio, sin venta de carburantes.

**3. Condiciones de los espacios para estacionamiento.**

Cada grupo definido responde a un uso particularizado que habrá de cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación, con independencia de la reseñada en estas Normas Urbanísticas. A los efectos de cumplimiento de las condiciones aplicables a cada local, en función de su dimensión, los proyectos graficarán las plazas asignadas a los vehículos. Una vez construida la instalación, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la utilización o venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

A los efectos de la capacidad de los locales, se computará un turismo por cada 25m<sup>2</sup> de superficie del garage como mínimo.

**4. Dimensiones mínimas.**

Las dimensiones mínimas de una plaza de estacionamiento serán las siguientes para cada categoría:

Turismos grandes: 2,50 x 5,00 metros.

Turismos pequeños: 2,20 x 4,50 metros.

motoc: 1,50 x 2,50 metros.

Vehículos industriales ligeros: 4,50 x 8,00 metros.

Vehículos industriales pesados: 4,50 x 15,00 metros.

**5. Número de plazas.**

En los estacionamientos para turismos, el número de plazas para turismos pequeños no podrá exceder del 25% del alforo total del garage. El número total de plazas no excederá del resultante de dividir la superficie total del local por 25 m<sup>2</sup>.

**6. Altura libre mínima.**

Cuando la instalación sea cubierta, la altura libre mínima (salvo cuelgas e instalaciones) será superior a dos metros treinta centímetros, medidos en cualquier punto del local. Las instalaciones colgadas de la cara interior del techo y las cuelgas de elementos estructurales dejarán pasos de altura superior a dos metros.

**7. Accesos**

Locales menores de 5000m<sup>2</sup>: acceso de ancho mínimo igual o superior a 3 metros.

Locales comprendidos entre 500m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>: la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros, disponiendo de acceso independiente para personas, con un ancho mínimo de 80 cm.

Los planes Especiales podrán modificar estas anchuras en las zonas de su competencia.

Locales mayores de 2.500 m<sup>2</sup>: dispondrán de accesos y salidas independientes para automóviles, y al menos un acceso para peatones con un ancho mínimo de un metro.

En caso de que el acceso a peatones sea anejo a la rampa de vehículos, deberá establecerse una diferencia de nivel de 15 cm. entre la calzada y el acceso peatonal.

El espacio de acceso mínimo dentro de la alineación oficial de fachada tendrá 3 metros de anchura y 4 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2% (meseta de espera) y curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad.

En parcelas para viviendas unifamiliares no será necesaria la construcción de mesetas de espera, pudiendo comenzar la rampa desde la alineación oficial de fachada.

**8. Rampas**

Las pendientes máximas serán del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5 metros, y la anchura mínima en toda su longitud será de 3 metros en los tramos rectos y de 4 en los curvos.

**9. Vías de reparto.**

El ancho mínimo, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados, será de 3 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si las plazas se encuentran dispuestas con un ángulo de menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea, las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

**10. Elementos constructivos.**

Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga. Cuando el garage forme parte de una edificación con otros usos, deberá estar aislado del resto de la edificación - o fincas colindantes- por paredes y forjados altamente resistentes al fuego y con aislamiento acústico de 50 db, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

**11. Ventilación.**

La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m<sup>2</sup>, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios a chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisables de 2,50 metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros.

Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, aquel conjunto de elementos que garanticen un burnido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6

renovaciones/luz, y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 1,5 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

#### 12. Evacuación de aguas residuales.

Se será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garage, así como cámara separadora de grasas y, en caso de instalación de bombas, estas comunicarán con una arqueta de rotura de carga.

#### 13. Protección contra incendios.

El proyecto de garage estará a los apuestos en la NBE-CPI 91 (condiciones de Protección contra incendios en los edificios) y en las Ordenanzas Municipales de Incendios.

#### 14. Iluminación.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y al fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia, en número suficiente como para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.

#### 15. Ascensor.

Los garages-aparcamientos de 500 a 2.500 m<sup>2</sup> dispondrán de un inodoro con lavabo por cada planta de las que consisten.

Los de más de 2.500 m<sup>2</sup> dispondrán de aseos separados para hombres y mujeres, cada uno de ellos constando, al menos, de un inodoro y un lavabo por cada planta de las que consisten.

#### 16. Esgase y lavabo.

Se permiten estas instalaciones en situación aneja a los estacionamientos en las condiciones que señalen las O.M.M. correspondientes.

#### 17. Carga de baterías.

Se permiten estas instalaciones en situación aneja a los estacionamientos siempre que el local en el que se realicen estas operaciones esté aislado del resto del garage y disponga de ventilación suficiente.

#### 18. Estación de prueba de motores.

No se autorizan estas instalaciones más que en garages en situaciones G.O.H.

#### 19. Surtidores de gasolina.

Queda prohibida la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garages-aparcamiento.

#### 20. Depósitos de vehículos nuevos y usados.

Tendrán una superficie mínima de 100m<sup>2</sup>. El almacenamiento de vehículos destinados al desguace se autorizará únicamente en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes, y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros opacos de suficiente altura, o por cercas vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

#### 21. Talleres anejos a los garages.

Además de cumplir con lo dispuesto en el art. 3.3.5, deberán estar aislados del garage por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Contarán con salida de emergencia para los operarios.

#### 22. Condiciones de los centros de transporte de viajeros y mercancías.

Además de las condiciones establecidas en otros apartados de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas y disposiciones legales vigentes que fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Los centros de mercancías dispondrán de una plaza de estacionamiento por cada 100m<sup>2</sup>, reservando espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los recintos.

b) El emplazamiento de los centros de viajeros se regirá por la reglamentación específica del MOPT. Dispondrán de espacio en el interior de su recinto para guardar todos los vehículos, y de espacios separados para público, que consistan, al menos, de una sala para el despacho de billetes y de una sala de espera.

#### 23. Condiciones de los talleres.

a) Especialidad mecánica y eléctrica. Los locales tendrán una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>, y dispondrán de sistemas eficaces de eliminación de las emisiones gaseosas debidas al funcionamiento de los motores.

b) Especialidad chapa y pintura. No se autorizarán en situaciones a, b y c. En las demás situaciones, tendrán una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>, sin limitación de potencia instalada.

c) Estaciones de servicio. Las paredes serán impermeables, en evitación de filtraciones y humedades. Dispondrán de equipos de recogida de aguas con separador de grasas; zona de espera señalizada de una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>, salvo que la entrada y salida de vehículos se realice por accesos distintos. La superficie mínima de los locales destinados a este uso será de 100m<sup>2</sup>.

#### Condiciones de ocupación bajo traseca.

A los efectos de fijación de estas condiciones, se estará a lo dispuesto en el art. 5.1.19. de estas Normas Urbanísticas, en el que se fijan los porcentajes de ocupación bajo traseca de los locales destinados a aparcamiento en las distintas claves de aplicación.

#### USO RESIDENCIAL.

##### 1. Definición, dimensión y programa mínimo.

Se define el uso residencial como aquel destinado a la vivienda de personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. Es justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico. No obstante, se tramitará la solicitud de la apertura de dicho despacho con arreglo al procedimiento correspondiente. El Ayuntamiento podrá denegar el uso declarado si se demostrare que implica un tráfico de personas y/o cosas que lo hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a los dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, editado por el MOPT. Si dicho Ministerio, o la CAM, editaran versiones posteriores al documentos citado o documentos que los sustituyan, se entenderá sustituido aquel por el más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga la normativa urbanística del PCOU. La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de estar-cocina, baño completo y un dormitorio, no pudiendo tener una superficie útil menor de 40 metros cuadrados, excluyendo terrazas, balcones, miradores, trébederos y espacios con altura libre inferior a 1,90 metros.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos, ni las que tengan pieza habitable con el piso en nivel inferior



al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a calle, plaza o patio de manzana, en el que se garantice que el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda, sea al menos la mitad de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la altura de la arista de coronación permitida por las presentes ordenanzas en el muro opuesto.

**2. Clasificación.**

Se establece en función de los grados de la intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:

**Grupo I: Vivienda multifamiliar.** Se entiende por tal la situada en un edificio construido sobre solar por indiviso, en régimen de propiedad horizontal y generalmente con acceso común, para varias residencias.

**Grupo II: Vivienda unifamiliar.** Se entiende por tal la situada en solar independiente, en edificio aislado, agrupado, o adosado, y con acceso independiente y exclusivo para cada unidad, con o sin retroanque a fachada y linderos.

**Grupo III: Comunidad.** Se entiende por tal la compuesta por un colectivo que reside en instalaciones comunitarias (club, religioso, penitenciario, etc.)

**3. Patios y ventilación.**

**a) Patios cerrados.**

En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontera, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontera no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación.

Los huecos de las escaleras, retores, baños y pasillo, tendrán luces rectas con un mínimo de tres metros.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo.

A estos efectos, se entiende por luz recóla; la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

El acceso a los patios se realizará siempre a través de los elementos comunes.

**b) Patios abiertos.**

Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de nueve metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho. En casos cuyas alturas no excedan de cinco plantas, podrá reducirse este ancho a seis metros.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de nueve metros y un fondo no superior a tres veces su ancho.

En edificación abierta se permiten patios abiertos con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres metros.

**c) Patios mancomunados.**

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

**d) Cubiertas en patios de parcela.**

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

**4. Tendederos.**

La solución arquitectónica que se elija para los tendederos, además de cumplir con el articulo del capítulo de condiciones generales estéticas de la edificación, deberá procurar el aislamiento de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la misma a su observación desde vía pública.

Los tendederos dispondrán de acceso inferior, así como de sumidero para recogida de aguas.

**5. Escaleras.**

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público cumplirán con las especificaciones mínimas de este artículo. Las interiores de las viviendas y de los elementos anejos de uso privado no se hallan afectadas por esta Norma.

a) Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

b) En las edificaciones hasta cinco plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco cenital libre será de 0,80 metros.

c) En edificios de más de cinco plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

d) El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificios de más de cinco plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de un metro.

e) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella 18,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28 centímetros.



**nº ACOMETIDAS CONECTADAS**

COEFICIENTES DE SIMULTANEIDAD	
1	1
2	0.95
3	0.90
4	0.85
5	0.80
6	0.75
7	0.70

**9. Climatización.**

Para viviendas en planta baja, queda prohibida la instalación de sistemas de acondicionamiento de aires a una altura menor de 2.5 metros sobre la rasante de calle, y que disipe calor con molestias para los peatones. En todo caso, y cuando se dispongan aparatos autónomos de ventana para la climatización de las viviendas, será necesario conectar a un desagüe interior a las mismas la salida de agua de condensación del evaporador.

**10. Cartería y señalización.**

Cada vivienda dispondrá de un buzón postal propio, accesible desde el espacio público, así como de uno para cartero en los edificios de vivienda colectiva. Antes de proceder a la señalización del edificio, se solicitará del Ayuntamiento la comunicación del número y dirección postal correspondiente, quedando prohibida la imposición de numeraciones, denominaciones, etc. e los particulares sin previa autorización municipal.

**11. Viviendas para minusválidos.**

A este respecto, y con el fin de garantizar suficiente número de viviendas y su adecuación a los requerimientos de los incapacitados físicos y/o sensoriales, se estará a lo dispuesto en el R.D. 355/1980 de 25 de Enero (B.O.E. 28-2-1980) así como las condiciones de diseño del R.D. 3148/1978 de 10-11 y O.M. de 3 de marzo 1980 (B.O.E. 18-3-1980). En todo caso, las promociones de más de treinta viviendas tendrán al menos un 10% de las mismas con acceso desde el espacio público exterior dispuesto de tal forma que se pueda acceder a aquellas sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras, o de superar otras barreras arquitectónicas.

**12. Protección contra incendios.**

Todos los edificios de vivienda de más de cuatro plantas dispondrán de una columna seca por caja de escalera, normalizada por el Servicio Municipal de Bomberos. Asimismo, se instalará un extintor portátil polivalente de 12 Kg. (polvo normal) por cada dos plantas, y uno por cada cuarto de contadores.

**13. Plazas de estacionamiento.**

Todo proyecto de edificio de nueva planta para viviendas incorporará, obligatoriamente, 1,5 (uno coma cinco) plazas de estacionamiento por vivienda proyectada, redondeando la fracción (en caso de promociones de número impar de vivienda) al entero superior. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro, situado a menos de 300 (trescientos) metros de la vivienda, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación puntual que afecta a la vivienda respecto de las plazas que tiene asignadas.

El Ayuntamiento exigirá acreditación de la inscripción en el Registro mencionada, como requisito imprescindible para la concesión de las licencias de 1ª ocupación.

**USO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE.**

**1. Definición.**

Se define como uso industrial y/o de almacenaje el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento y preparación para el transporte de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, inebao envasado, transporte y distribución. Incluye también talleres de reparación de productos, tanto industriales como domésticos, incluso de vehículos automóviles; producción de películas en estudios, actividades artesanales y oficinas artísticas cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que puedan ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Forman parte, asimismo, del uso industrial, aquellas actividades técnicas en régimen de uso compatible que sirven al propio proceso productivo industrial que se sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o funcionalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las actividades.

A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno en que se ubican.

Se entienden incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Empero, no se entenderá por uso industrial la actividad de almacenamiento que cuente con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada al comercio minorista supere el 25% de la superficie cubierta total afecte a la actividad.

**2. Clasificación.**

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas, insalubres, nocivas y peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea a las presentes NNUU, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia, de acuerdo con el cambio tecnológico.

Se establecen cinco categorías dentro del uso industrial:

- 1ª Categoría: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial.
- 2ª Categoría: Comprende actividades solamente compatibles con usos no residenciales.
- 3ª Categoría: Comprende actividades solamente compatibles con otros usos industriales.
- 4ª Categoría: Comprende actividades sólo compatibles con otros usos industriales, sólo admitidas en edificios existentes, eventualmente con otras limitaciones a establecer por el Ayuntamiento en función de su situación urbana.

5ª Categoría: Comprende actividades especiales incompatibles con otros usos cualesquiera.

**3. Situación relativa.**

La situación relativa de los usos industriales se considerará de acuerdo con la definición general de las situaciones establecida en el art. 2.11. de las NNUU del PGOU.

En todo caso, y con independencia del cumplimiento de las limitaciones por impacto derivadas de la aplicación de estas NNUU, los usos industriales cuya situación relativa sea A, B, o C (es decir: compatibles en mayor o menor grado con los usos residenciales en el mismo edificio), cumplirán las siguientes condiciones:

complementarios. Hasta dichos valores, y si no existen disposiciones adicionales que los modifiquen, rigen las normas y límites que se detallan en los artículos correspondientes.

El Ayuntamiento podrá establecer limitaciones más estrictas tanto en los límites de emisión como en la calidad de los combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados en algunas zonas así lo aconsejan. En este sentido, el PCOU autoriza a desarrollar una ordenanza municipal de calidad del aire que complementa esta normativa.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y las OOMM, subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Dto. 833/1975 y OOMM de 10 de agosto y 18 de octubre de 1976), que establecen, como límites generales, los siguientes:

CONTAMINANTES	UNIDAD DE	NIVELES MÁXIMOS
Partículas sólidas	mg/Nm <sup>3</sup>	150
SO <sub>2</sub>	mg/Nm <sup>3</sup>	4.300
CO	ppm	500
NO (Como NO <sub>2</sub> )	ppm	300
F total	mg/Nm <sup>3</sup>	250
Cl	mg/Nm <sup>3</sup>	230
HCl	mg/Nm <sup>3</sup>	460
H <sub>2</sub> S	mg/Nm <sup>3</sup>	10

Los criterios de clasificación con respecto a los contaminantes que figuran en esta lista, y los demás no especificados, a excepción de las partículas sólidas, se establecerán sobre la base de emisión máxima por unidad de tiempo. A efectos indicativos, dichos valores serán del siguiente orden de magnitud:

- a) Para empresas de 1º y 2º categoría, la emisión global máxima será de 10 Kg/hora.
- b) Para empresas de 3º y 4º categoría, la emisión global máxima será de 40 Kg/hora.
- c) Para empresas de 5º categoría no se limita la emisión global máxima, que será fijada por los Servicios Técnicos Municipales en función de la localización.

Los valores particulados de cada contaminante se establecerán en función del grado de toxicidad potencial de cada uno de ellos.

**9. Densidad de emisión de contaminantes.**

Se establecerán unos criterios de densidad máxima de emisión de contaminantes, de acuerdo con la siguiente tabla.

CATEGORÍAS DEL USO INDUSTRIAL	EMISIÓN		EMISIÓN	
	TOT. MED en 24 H	TOT. PUNTA en 1 h	TOT. MED en 24 h	POLVO MED PUNTA en 1 h
1º y 2º	300 mg/m <sup>2</sup>	en 24 h	600 mg/m <sup>2</sup>	180 mg/m <sup>2</sup>
3º y 4º	1.000 mg/m <sup>2</sup>	en 24 h	2.000 mg/m <sup>2</sup>	600 mg/m <sup>2</sup>
5º				1.200 mg/m <sup>2</sup>

- a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o por cualquier otra operación; asimismo, las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas.
- c) No se permitirán los aparatos de producción de acetylene en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

d) La instalación de maquinaria está tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior.

Los usos industriales en situación relativa E (edificio-exclusivo adosado a otros edificios con uso residencial) sólo podrán desarrollarse cuando el edificio que los alberga disponga de muros de separación con los predios colindantes que sean de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 1,5 centímetros, con un mínimo de 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y en las cubiertas, donde se resolverá la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

**4. Molestias e impactos ambientales.**  
Cada categoría de industria incluye un conjunto de actividades caracterizadas por un nivel de molestias e impactos ambientales que ha de mantenerse dentro de los intervalos definidos en los siguientes epígrafes.

**5. Emisiones atmosféricas.**  
Se referen a los contaminantes más frecuentes que la actividad desarrollada libera a la atmósfera. Se controla la emisión tanto de polvo (partículas) como del resto de los contaminantes autorizados, ambos medidos en Kg/hora. Si no fuera posible disponer de los medios necesarios para una medición exacta de las emisiones, se podrán utilizar métodos ópticos de evaluación tales como el índice de ennegrecimiento de Ringelmann, referente a gases de combustión, basado en la comparación visual de la tonalidad de los humos con una escala de grises calibrada de 0 a 5.

**7. Niveles de emisión.**

Se establecen cinco niveles de emisión, caracterizados por los parámetros del cuadro adjunto:

EMISIONES MÁXIMAS (KG/H)	INDICES DE RINGELMANN		
	POLVO	OTROS	ARRANQUE
1	0,2	0,5	0
2	1	1,5	1
3	1,5	2	1
4	5	5	2
5	20	20	2

**8. Concentraciones admisibles.**  
Los límites máximos admisibles de inmisión de las distintas sustancias contaminantes corresponden a los establecidos en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico (BOE 96 del 22-4-75) y Reglamentos

- Nivel 3: Actividades que producen, manipulan o almacenan materiales putrescibles.
  - Nivel 4: Actividades que emiten olores perceptibles fuera de las instalaciones, sin peligro de toxicidad.
  - Nivel 5: Actividades que emiten olores molestos y/o tóxicos.
19. Ruidos.
- La medida de este impacto se hará mediante sonómetros, cuya lectura indica los decibelios dB (A) alcanzados por los niveles sonoros. El nivel sonoro máximo de cada una de las cinco categorías que se detallan a continuación, se medirá a 1,5 metros de la alineación de calle del edificio emisor. Se establecen los siguientes cinco niveles:

**NIVELES SONOROS:**

**DURANTE EL DÍA** DE LAS 20 H. A LAS 8 H.

	INTERIOR	EXTERIOR	INTERIOR
1-<55 dB (A)	--	--	<45 dB (A)
2-<60 dB (A)	--	--	<50 dB (A)
3-<65 dB (A)	--	--	<55 dB (A)
4-<70 dB (A)	--	--	<60 dB (A)
5-<75 dB (A)	--	--	<65 dB (A)

El nivel sonoro interior no se regula en estas Normas, pero estará a los dispuesto sobre el particular en el Reglamento de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

**20. Molestias por ruido que quedan prohibidas.**

Las actividades enumeradas a continuación quedarán prohibidas en todo el municipio, salvo en caso excepcionales que habrán de ser autorizados, particularmente para cada acto, por los Servicios Técnicos Municipales:

- a) Megafonía: La utilización de altavoces o dispositivos similares si el sonido originado produce una perturbación por ruido superior a los niveles recomendables.
- b) Carga y descarga: En las zonas industriales colindantes con las residenciales queda prohibida la carga, descarga y cualquier tipo de manejo de contenedores, materiales y objetos, entre las 21 horas y las 8 horas del día siguiente, si originasen perturbaciones por ruido superiores a los niveles recomendables.
- c) Explosivos: La utilización o detonación de explosivos o similares, que puedan originar ruidos superiores a los niveles recomendables.
- d) Señales acústicas: El empleo de señales acústicas que no sean de emergencia. En estos casos queda prohibido el hacer funcionar en el exterior, de modo intencionado, cualquier sistema de alarma, exceptuándose las situaciones de emergencia y las comprobaciones.

**21. Incendio y explosión.**

Se refiere al riesgo potencial de cualquier actividad por la presencia de materiales combustibles e inflamables, tanto en la construcción y decoración de la edificación como en la propia actividad desarrollada. Interesa glosar los siguientes conceptos:

- a) Temperatura de inflamación: Es la mínima temperatura expresada en grados centígrados y a 760 mm. de presión, a la que una sustancia combustible en contacto con el aire desprende la inflamación. La manipulación y

16. Pararrayes.  
En las chimeneas o conductos cuya altura sea superior en 10 ( diez) metros a la de los edificios próximos en un radio de 50 ( cincuenta ) metros, la empresa deberá disponer la instalación del correspondiente pararrayes.

11. Materiales de los conductos de evacuación.  
Las chimeneas y conductos de tracción a las mismas deberán ser construidas con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a esta.

12. Diseño de los conductos de evacuación.  
Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan sobrepasar los límites dispuestos en las presentes Normas Urbanísticas.

13. Revisión de las instalaciones industriales.  
Será obligatoria la revisión anual de las mismas como garantía del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.

14. Pretratamiento de descargas.  
En todos los casos en que sea necesario, y especialmente en la incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento ( cámara de poscombustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de la normativa.

15. Muestras.  
Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar provistos de un registro para la toma de muestras situado en lugar accesible y en las condiciones que establece en Anexo al Reglamento que desarrolla la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

16. Cálculo de la altura de las chimeneas.  
Para dicho cálculo se estará a lo dispuesto en el Anexo II de la Orden 24477 ( BOE 290 de 3-12-76).

17. Actividades al aire libre.  
Las actividades al aire libre que, por su naturaleza, no puedan canalizar sus emisiones para constituirse en fuentes fijas, deberán tomar todas las medidas necesarias para que, a una distancia de 2,5 ( dos coma cinco) metros en horizontal del límite físico del espacio en que se efectúe dicha actividad, el nivel de inmisión no supere los límites admitidos por la Ley.

**18. Olores.**

Este impacto se refiere a aquellos contaminantes que, sin presentar carácter tóxico, pueden suponer molestia en razón de sus propiedades malolientes. Se establecen cinco niveles de impacto:

- Nivel 1: Actividades que no emiten ningún tipo de olor perceptible.
- Nivel 2: Actividades que no emiten olores molestos o molestos perceptibles desde el exterior de la instalación.

almacenamiento de líquidos inflamables se regirá por extensión a lo dispuesto en el almacenamiento de productos petrolíferos. Si los líquidos inflamables son utilizados para calefacción, se estará a lo dispuesto en el Reglamento para utilización de Productos Petrolíferos para la Calefacción.

Respecto a su peligrosidad, los líquidos inflamables se clasifican en:

TIPO	TEMPERATURA DE INFLAMACIÓN	TEMPERATURA DE EBULLICIÓN
IA	<22,8	<37,8
IB	<22,8	>37,8
IC	22,8<Tf<33,8	
II	37,8<Tf<60	
IIIA	60<Tf<93,4	
IIIB	Tf>93,4	

Cuando la cantidad a almacenar sea pequeña se ubicará en cuartos de inflamables acondicionados y aislados. Las cantidades de líquidos inflamables fuera de tales ubicaciones se limitará al mínimo imprimible, y nunca sobrepasará los 100 litros de los tipos I y II, y los 225 litros del tipo IIIA en las industrias aisladas. Las cantidades que excedan estos límites se ubicarán en cuartos de inflamables que constriñan sector de incendio, con las siguientes limitaciones:

PROT. AUTOMÁTICA CONTRA INCENDIOS	SUPERFICIE MÁXIMA M2	CANTIDAD MAX. LITROS/M2
SI	45	420
NO	45	170
SI	13,5	210
NO	13,5	80

El almacenamiento de líquidos inflamables en industrias en la que dicho almacenamiento esté autorizado, pero que no sean aisladas, se realizará en cuartos de inflamables con las condiciones fijadas en la tabla anterior. Cuando se precise almacenar cantidades superiores, se hará en depósitos enterrados. Si estos no fuera posible, los líquidos se ubicarán en tanques elevados o locales aislados especialmente acondicionados que formen sector de incendio con RE/EF mínimo de dos horas. La distancia mínima de aislamiento en la ubicación de tanques sobre el suelo o locales aislados será la siguiente:

TIPO	CAPACIDAD M3	D MIN. HASTA EDIF. NO IND. Y LINDEROS DE PARCELA	D MIN A UNA VIA PUBLICA O EDIFICIO INDUSTRIAL
I	C<50	8	8
	50<C<175	16	8
	175<C<400	32	10
	C>400	60	20

TIPO	CAPACIDAD M3	D MIN. HASTA EDIF. NO IND. Y LINDEROS DE PARCELA	D MIN A UNA VIA PUBLICA O EDIFICIO INDUSTRIAL
II y III	C<50	5	2
	50<C<175	8	3
	175<C<400	25	7,5
	C>400	30	10

b) Carga Térmica: es el poder calorífico de las sustancias combustibles por unidad de superficie del sector de incendio considerado. Si la carga térmica está desigualmente repartida en un sector de incendio, se adoptará la que corresponda a la zona más desfavorable, siempre que su superficie sea superior al 10% del sector. La carga térmica se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Q_T = \sum K_i M_i P_i S_i$$

siendo

Q<sub>T</sub>= Carga térmica en megacalorías por m<sup>2</sup>

K<sub>i</sub>= Masa en Kg. de cada tipo de material combustible.

P<sub>i</sub>= Potencia calorífica en megacalorías por Kg. de cada tipo de material combustible.

S<sub>i</sub>= Superficie en m<sup>2</sup> del sector incendio.

### 22. Empresas de peligrosidad especial.

Son las que poseen un riesgo de activación muy alto, o lo que es igual, una alta probabilidad en cuanto al riesgo de incendio.

En cualquier caso, todas las que almacenan o manipulan explosivos. En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales.

### 23. Niveles de peligrosidad.

La clasificación según este impacto se basa en los parámetros descritos, según el siguiente cuadro:

#### NIVELES DE PELIGROSIDAD

#### O. CARGA TÉRMICA EN Mcal/m<sup>2</sup> DE LOS MATERIALES

#### CON TEMPERATURA DE INFLAMACIÓN

	MAYOR DE 50 °C	MENOR DE 50 °C
1	Q<=50	Q=0
2	50<Q<=500	Q<=100
3	500<Q<=5000	100<Q<=250
4	Q>5000	Q>250
5	empresas de peligrosidad especial	

- establezca el Ayuntamiento; quedando garantizado el acceso, sin limitación del horario, durante el periodo no coincidente con el limitado.
- Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo permite el transporte de mercancías (tanto materias primas como productos manufacturados) en vehículos industriales de tonelaje inferior a 5 Tm.
- Nivel 2: Id. de un tonelaje inferior a 15 Tm.
- Nivel 3: Id. de un tonelaje superior a 15 Tm.
30. **Frecuencia en el suministro de mercancías.**  
Se refiere este inciso a las servidumbres ocasionadas por el trasiego de vehículos pesados en ciertas horas del día, a través de calles en las que existen otros usos no industriales. Se establecen dos niveles.
- Nivel 1: Actividades cuyo proceso productivo no puede someterse a regulación horario sobre las entradas y las salidas de mercancías.
- Nivel 2: Actividades cuyo proceso productivo permite regular el horario del tráfico de mercancía que produce, pudiendo por tanto someterse a señalización vial según las necesidades de la zona.
31. **Condiciones generales de funcionamiento.**  
No podrá utilizarse ni ocuparse nulo o edificios para usos industriales cuando estos produzcan molestias y agresiones en tal medida que los demás usos y actividades se vean afectados de forma grave.  
Los locales industriales en los que se sitúan puestos de trabajo fijos no podrán situarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural.  
Para la clasificación de las actividades como "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 241/4/1961 de 30 de Noviembre, con respecto, en todo caso, a las presentes Normas. La inclusión de una actividad en el Registro Municipal de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, no supondrá su inclusión automática en una categoría determinada de entre las establecidas por estas Normas; sino que deberá adoptar las medidas correctoras que los servicios técnicos municipales impongan, con el fin de adaptarse a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que la industria se encuentre ubicada, en razón de la aplicación de la presente normativa.
- Los usos industriales clasificados en situaciones B, C y D deberán disponer de accesos independientes del correspondiente a las viviendas, cuya escalera común no podrán utilizar para el acceso a la planta primera ocupada por uso industrial.
- Los usos industriales clasificados en situaciones E, F, G y H deberán cumplir las siguientes condiciones:
- El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan accesos todos los locales destinados a almacenar o industrial y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100m<sup>2</sup> de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin manobras sobre la vía pública.
  - Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre adyacencias no menor de 12 metros.
  - El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal, hasta la línea de fachada.
  - Los cerramientos a los límites se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo siempre que no superen los 2 m. de altura total, con una base mínima de 0,50 m., siendo el resto visualmente permeable.
  - Se ajustará la parte de las parcelas no ocupadas por la edificación u otros elementos propios de la actividad, a base de especies vegetales autóctonas y de fácil conservación.

24. **Protección de incendios.**  
Los edificios industriales deberán cumplir la normativa vigente de protección de incendios dictada por los distintos organismos competentes de ámbitos regional, autonómico y municipal, con independencia de lo cual, se garantizarán las siguientes condiciones para los locales:
- Los locales de servicio, tales como cuartos en los que se almacenen materias inflamables, cuartos de calderas, escritos de transformación, etc., constituirán sectores cortafuego. Las características RF de los elementos de separación estarán en función de la peligrosidad del contenido.
  - Los locales en los que se realicen operaciones que comporten un especial riesgo de incendio y/o explosión constituirán sectores cortafuego independientes. Cuando el riesgo principal sea el de explosión, al menos una de las paredes del local será exterior. Dicha pared estará diseñada y compuesta por materiales que no constituyan riesgo en caso de explosión.
  - Los conductos de los sistemas de instalaciones y los de evacuación de gases o residuos del proceso productivo, estarán contruidos con material incombustible y tendrán características RF como mínimo. Cuando estos conductos transporten materiales inflamables, se tomarán las medidas necesarias para evitar la formación de chispas.
  - Cuando existan forjados en la edificación, tanto estos como sus uniones con las fachadas deberán estar diseñados y contruidos de modo que cumplan las condiciones de EF y RF adecuadas a la peligrosidad de la industria.
  - Los conductos de evacuación de humos de calificación estarán contruidos con materiales incombustibles y tendrán al menos características RF (20).
25. **Hidráulica.**  
Será obligatoria la instalación de, al menos, dos hidrantes por cada 1.000 (mil) m<sup>3</sup> edificadas, o por cada parcela de tamaño igual o superior a los 2.500 m<sup>2</sup>. (Universidad Complutense de Madrid). La distancia entre dos hidrantes consecutivos no será superior a los 60 (sesenta) metros.
26. **Pasillos de seguridad.**  
El acceso a los pasos libres de obstáculos de los retranqueos dispondrá de una embocadura mínima de 3,30 (tres coma cincuenta) metros en toda su longitud.
27. **Altura de acceso a nave.**  
La altura mínima de las puertas de nave para paso de vehículos será de 4 (cuatro) metros.
28. **Longitud máxima de los cuerpos de edificación.**  
El frente máximo edificado sin solución de continuidad será de 80 (ochenta) metros. En los casos en los que, excepcionalmente por necesidades del proceso de producción sea preciso superar esta dimensión, se crearán sectores de incendio estancos cada 80 metros, de manera que, en caso de emergencia, garanticen la accesibilidad y no propagación del fuego entre los mismos.
29. **Fraccionamiento en el suministro de mercancías.**  
Se refiere este inciso a las molestias ocasionadas por el trasiego de vehículos de transporte de mercancías que origina la actividad industrial de la que se trate, cuando estos vehículos tienen un tamaño incompatible con los del transporte público y privado. Se establecerán tres niveles de impacto, que regirán durante el horario que

colector del edificio al colector público, se realizarán conforme a las exigencias de los códigos de construcción e instalaciones aplicables a las mismas. Las conexiones serán estancas frente a gas y agua, y comprobadas mediante métodos homologados.

e) Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, puedan producir obstrucciones o dificultar los trabajos de su conservación y de su mantenimiento, tales como plumas, caolines, cenizas, huesos, serrín, alquitran, plásticos, pinturas, várices, etc.

Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en el agua, combustibles o inflamables, como gasolinas, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloroetileno, etc.

Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mg/litro.

Sustancias sólidas potencialmente peligrosas, tales como carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

Gases o vapores combustibles o inflamables, explosivos, tóxicos o procedentes de motores de explosión. Materias que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar algún tipo de molestia pública, la formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire, o la creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal en cargo de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

Materiales que, por ellas solas o como consecuencia de procesos adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de su limpieza y conservación.

Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

Sustancias líquidas que superen los siguientes parámetros:

Cobre	1 mg/l
Cianuro	1-2 mg/l
Cromo	3 mg/l
Níquel	3 mg/l
Zinc	5 mg/l
Metales no férricos	10 mg/l
Temperatura	<25°C
PH	entre 6 y 9

Se utilizarán separadores de aceite y desarenadores en aquellos casos en los que las aguas residuales tengan cantidades excesivas de grasas flotantes, residuos inflamables, arena u otros materiales perjudiciales. Los residuos industriales que se viertan a un colector de la red general deberán contar con una estructura registrable adecuada, con los medidores e instrumentos necesarios para facilitar la observación, muestreo y análisis de los residuos.

### 32. Radiaciones ionizantes y electromagnéticas.

a) Aquellas empresas que, en razón de su actividad, utilicen material radiactivo, habrán de estar a los dispuestos en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (R.D. 2519/1982, BOE 8 oct. 82). La instalación industrial se concebirá con los suficientes elementos de protección, como para garantizar que sus emisiones ionizantes, medidas en cualquiera de los límites del solar, no rebasen el límite anual para el caso de exposición total homogénea del organismo, referido a un período de doce meses consecutivos, y que se fija en 5 msv (o, 5 rems). Tampoco podrá rebasarse una emisión que, para un período de tiempo determinado, supere los 50 msv (5 rems).

El Ayuntamiento podrá ordenar la instalación de dosímetros en las lindes de la propiedad, con el fin de verificar que no se rebasen los límites indicados. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá tener conocimiento de todas las actividades existentes relacionadas con la evacuación de residuos radiactivos para poder garantizar, entre otras razones de orden general, la salubridad de los servicios bajo su gestión directa, tales como la red de alcantarillado.

b) No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o televisión, microondas, radar, radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos X, gamma, etc.) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

### 33. Vibraciones.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividades que produzca, en situaciones A, B, C, D y E, vibraciones superiores a los umbrales de percepción, entendiéndose por ello cualquier movimiento del suelo, paredes o estructura, capaz de originar sensación de vibración en la persona.

Para su corrección se dispondrán bancas independientes de la estructura del edificio para todos aquellos elementos que sean fuente de vibración, así como otros dispositivos vibradores.

Los valores máximos tolerables para la vibraciones son los siguientes:

- En la zona de máxima proximidad al elemento generador de las vibraciones: 30 pals.
- En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de las vibraciones: 17 pals.
- Fuera de aquellos locales y en la vía pública: 5 pals.

### 34. Destruyramientos.

En los límites de la línea de solar o parcela, pertenecientes a viviendas inmediatas, no podrá ser visibles ningún desahumamiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

### 35. Aguas residuales.

a) Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de vertirlas a la red general de saneamiento, siempre que se superen los niveles de emisión admitidos en los artículos siguientes. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán vertir directamente con sífon hidráulico interpuerto, siempre que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos exigidos en el art. 17. Del reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

b) El propietario está obligado a efectuar las operaciones de mantenimiento de las instalaciones particulares de la red de acuerdo con las normas sanitarias.

c) El dueño, pendiente, abscisión y materiales de construcción del colector, así como los métodos empleados en la colocación, colocación de tuberías, juntas, pruebas y relleno de biarras, junto con el conexionado del



Todas las industrias que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración debidamente aprobado por la Comisión de Aguas del Tajo en el que se hará constar:

- a) El caudal del afluente
- b) Las sustancias químicas vertidas.
- c) El grado de depuración conseguido.
- d) El sistema de depuración empleado
- e) El Punto de vertido.
- f) El caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto.
- g) Su clasificación, conforme a la CNAE.

Salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como "caudal mínimo en estiaje del cauce público al que se vierte" el resultado de aplicar la siguientes fórmula:

$$C = 1,5 \times S$$

siendo:

C= Caudal, expresado en litros/ segundo.

S= Cuenca de vertido, expresada en Km<sup>2</sup>.

No se podrán realizar vertidos por encima de los siguientes parámetros, referidos al caudal mínimo en estiaje:

Caudal	<10 l/seg	10-100	100-1000	>1000
DBO5	7 ppm	10 ppm	16 ppm	24 ppm
SS	14 ppm	20 ppm	32 ppm	48 ppm

Asimismo, deberán cumplirse los parámetros de la tabla adjunta, respecto de la concentración de oligoelementos en el efluente:

Caudal mínimo de estiaje

cmx<= K

Caudal máximo de vertido

Siendo

Cmx= Concentración máxima de vertido en ppm

K= Concentración máxima admisible de los distintos oligoelementos en razón de su toxicidad en ppm, de acuerdo con las magnitudes expresadas en el art. 17 del reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y polígrafas, siendo los elementos más frecuentes los siguientes:

Pb	0.1 ppm
As	0.2 ppm
Se	0.5 ppm
Cr. hexavalente	0.05 ppm
Cd	0.01 ppm
F	1.5 ppm
Cu	0.05 ppm
Fe	0.1 ppm
Mn	0.05 ppm
Fenol	0.001 ppm

36. Almacenamiento de residuos líquidos.

Aquellos residuos que, por su naturaleza, no sean susceptibles de vertido (una vez tratados) en la red general de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados y etiquetados conforme a las directrices del PCARI, controlando regularmente el buen estado de los mismos de manera que se garantice su estanqueidad, distinguiéndose entre contenedores de residuos industriales especiales sólido-líquido, y líquidos.

37. Residuos sólidos y recogidos de basuras.

No se admitirá la acumulación ni el vertido de residuos, escombros o desechos industriales en los espacios públicos no señalizados para ese fin, ni en los espacios libres de las parcelas. Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficientes para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad y se marcarán a las directrices marcadas en el PCARI, estando correctamente etiquetadas ( tipo de residuo, origen, composición, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos). En los residuos sólidos se establecen los siguientes tipos:

- a) Contenedores de residuos industriales asimilables a urbanos.
- b) Contenedores de residuos industriales inertes.
- c) Contenedores de residuos industriales especiales.

Dichos contenedores se situarán a la entrada de cada parcela industrial, debiendo preverse un espacio para ellos, y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

38. Energía eléctrica.

La carga total correspondiente a los sectores industriales se preverá de acuerdo con lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, y en el cálculo de las redes se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes siguientes:

Nº PARCELAS SUMINISTRADAS DESDE EL MISMO C.T.	COEFICIENTE SIMULTANEIDAD
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85
9-10	0.80
11-12	0.75
13	0.70

39. Estudios de Impacto.

Para ejercer el control de las actuaciones industriales de gran tamaño o importancia, o de efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante, urbano o rural, el Ayuntamiento podrá exigir, como requisito previo al de concesión de una licencia, la realización de un Estudio de Impacto en el que se considere las consecuencias de la actuación prevista, en cuanto a la edificación o a la actividad. El procedimiento a seguir para la realización de este tipo de estudios se regula en la Sección 3 del Capítulo 18 del Título V de estas Normas Urbanísticas.

40. Condiciones de funcionamiento de las distintas categorías.

La categoría 1 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y

siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

**CATEGORÍA 1.** totalmente compatible con usos residenciales

EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FRACCIONAMIENTO	FRECUENCIA
A.1	1	1	1	1	2
B.1	1	1	1	1	2
C.1	1	1	1	1	2
D.-	-	-	-	-	-
E.1	1	1	1	1	2
F.1	1	1	1	1	2
G.-	-	-	-	-	-
H.-	-	-	-	-	-

Categoría 2 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

**CATEGORÍA 2.** solo compatible con usos no residenciales

EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FUNCIÓNAMIENTO	FRECUENCIA
A.-	-	-	-	-	-
B.-	-	-	-	-	-
C.-	-	-	-	-	-
D.2	2	2	2	2	2
E.-	-	-	-	-	-
F.-	-	-	-	-	-
G.3	2	3	2	2	2
H.-	-	-	-	-	-

La categoría 3 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

**CATEGORÍA 3.** solo compatible con otros usos industriales

EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FUNCIÓNAMIENTO	FRECUENCIA
A.-	-	-	-	-	-
B.-	-	-	-	-	-
C.-	-	-	-	-	-
D.3	3	3	3	3	1
E.-	-	-	-	-	-
F.-	-	-	-	-	-
G.4	4	4	5	3	1
H.-	-	-	-	-	-

La categoría 4 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

**CATEGORÍA 4** en edificios exentos de uso exclusivo y único

EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FUNCIÓNAMIENTO	FRECUENCIA
A.-	-	-	-	-	-
B.-	-	-	-	-	-
C.-	-	-	-	-	-
D.-	-	-	-	-	-
E.-	-	-	-	-	-
F.1	1	1	1	1	2
G.4	4	4	5	3	1
H.4	4	4	4	3	1

La categoría 5 del uso industrial incluye las actividades que cumplen con las condiciones del cuadro adjunto, y siempre en función de las restricciones que, para las situaciones relativas y otros extremos, pueda establecer cada ordenanza.

**CATEGORÍA 5** en edificios apartados de cualquier otra actividad

EMISIONES	OLORES	RUIDOS	PELIGRO	FUNCIÓNAMIENTO	FRECUENCIA
A.-	-	-	-	-	-
B.-	-	-	-	-	-
C.-	-	-	-	-	-
D.-	-	-	-	-	-
E.-	-	-	-	-	-
F.-	-	-	-	-	-
G.5	5	5	4	3	1
H.5	5	5	5	3	1

41. Regulación de las actividades extractivas

Se consideran áreas extractivas aquellas en las que temporalmente se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional. Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los Suelos Urbanos y/o Urbanizables, así como en el Suelo No Urbanizables de Especial Protección Ecológica y en las zonas de servidumbre y protección de vías de cualquier naturaleza. Asimismo se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en una franja de 500 metros a partir del límite del Suelo Urbano o Urbanizable.

42. Plazas de estacionamiento de vehículos

Todo proyecto de nueva instalación regulada a través de una Clave de ordenanza industrial incorporará, obligatoriamente, una plaza de estacionamiento de automóviles cada 75 m<sup>2</sup> construidos, y un espacio para carga/descarga y/o estacionamiento de vehículos industriales pesados cada 2.000 m<sup>2</sup> construidos, o fracción de

superficie construida. En las instalaciones multiempresas, existirá un espacio de este tipo por cada empresa distinta.

El estacionamiento de automóviles y vehículos industriales pesados deberá ser resuelto integralmente en el interior de la parcela, así como todas las manobras necesarias para el movimiento de vehículos industriales, excepto el acceso de los mismo desde/hacia la red vial pública.

**USO COMERCIAL.**

**1. Definición.**

Se define como uso comercial el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías y servicios comprendidos en las agrupaciones 64 ( comercio al por menor) y 97 ( servicios personales) y en los grupos 671 y 679 ( reparaciones de artículos eléctricos para el hogar y otros bienes de consumo) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) de 1975, así como las sucursales bancarias. También se considera uso comercial el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que, perteneciendo a la categoría primera de dicho uso ( ver sección 3) la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25% de la total cubierta afecta a la actividad.

**2. Clasificación.**

Se establecen cinco grupos dentro del uso comercial:

- Grupo I: Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco ( Grupo 641 de la C.N.A.E.), en local menor de 100 m<sup>2</sup>.
- Grupo II: Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor ( Grupos 642 a 647, y los 671 y 679), los servicios personales ( Agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 350 m<sup>2</sup>.
- Grupo III: Comercio mixto al por menor en superficies medias ( Grupo 648) con locales mayores de 350 m<sup>2</sup> y menores de 2000 m<sup>2</sup>.
- Grupo IV: Locales comerciales en pasajes, galerías o mercados, con despachos independientes, hasta 2000m<sup>2</sup>.
- Grupo V: Comercio mixto al por menor ( Grupo 648) y locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con despachos independientes una superficie total comprendida entre los 2000 m<sup>2</sup> y los 6000 m<sup>2</sup>.
- Grupo VI: Centros comerciales con una superficie superior a los 6000 m<sup>2</sup>, solamente autorizables cuando medie expresa aprobación previa de los entes públicos competentes en materia de grandes equipamientos comerciales, y en especial, de la Consejería de Economía y Comercio de la C.A.M.
- Grupo VII: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- Grupo VIII: Mercados y mercados provisionales al aire libre.

**3. Condiciones de los locales.**

Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, estas deberán disponer de acceso y escaleras

independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.

e) Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

f) La altura mínima libre de un local comercial será de tres metros, en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. En caso de construirse sótano en el que se localicen puestos de trabajo permanentes o a los que tenga acceso el público, la altura libre mínima será asimismo de tres metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio. Cuando el sótano se ubique solamente para uso de almacén y aseos, se autorizará una altura libre mínima de 2,50 metros, no computando su volumen e efectos del cálculo de la edificabilidad. Se autorizan entreplantas que no podrán ocupar más del 30% de la superficie del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 metros, ni a 3 metros por debajo.

g) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de un metro para los grupos I y II, y de 1,30 metros para los grupos III, IV y V.

h) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

Por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m<sup>2</sup> y lo 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona de aislamiento que os separe del espacio propiamente comercial. Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 del C.N.A.E. ( supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación), se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

Por cada 75 m<sup>2</sup> de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estibica cuya sección mínima será de 400 cm<sup>2</sup>, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.

i) Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas en tanto no se modifique el Plan General.

j) Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de venta accesible al público. No obstante, se consideren excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup> que pudieran ubicarse en edificios existentes a partir del momento de la aprobación de este Plan General, y a los que no pudiere exigirse esta condición, o cuyo fondo de igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pero indistinto que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

k) En los escaparates sitos en calles con tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de evitar deslumbramientos.

l) Para los locales comerciales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un

proyecto de estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

k) Los locales comerciales no podrán situarse en planta baja rasante de edificios cuyo uso característico sea diferente al comercial.

#### 4. Locales con uso fuera de ordenación.

Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad, salvo transmisión debida a herencia.

Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad, salvo transmisión debida a herencia.

Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de Fuera de Ordenación en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.

#### USO DE OFICINAS.

##### 1. Definición.

Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, gastos, de profesionales y despachos privados, así como centros de investigación. Según la C.N.A.E., este uso comprende las actividades incluidas en la Agrupación 63 (intermediarios del comercio), los Grupos 755 y 756 (Agencias de viaje e intermediarios del transporte), las Agrupaciones 81 (Bancos e instituciones financieras), 82 (Seguros), 83 (auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias), 84 (servicios prestados a empresas) 85 (alquiler de bienes muebles) y 86 (alquiler de bienes inmuebles), y los grupos 962 y 964 (distribución de películas cinematográficas, radiodifusión y televisión). Incluye asimismo centros para el tratamiento y la transmisión de datos.

##### 2. Clasificación.

Se distinguen dos grupos a efectos de las presentes ordenanzas:

Grupo I.- Oficinas, centros e instituciones financieras, abiertas al público (755, 81, 82 y 85 de la C.N.A.E.)

Grupo II.- Servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público (63, 756, 83, 84, 962 y 964 de la C.N.A.E.)

##### 3. Condiciones de los locales.

Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina situados en planta baja (se exceptúan los locales del grupo II).

c) Los locales de oficinas y sus accesos con accesos independientes al espacio público, no podrán

comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego (se exceptúan los locales del grupo II).

d) La altura libre media de las zonas de oficina que tengan adscrito un puesto de trabajo permanente será de tres metros. En el caso de existir sótano, la altura mínima será de 2,50 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

e) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 metro para el Grupo I y de 1,20 metros para el Grupo II.

f) Los locales de oficinas cumplirán los siguientes servicios mínimos:

Por cada 100m<sup>2</sup> (o fracción), 1 WC y 1 lavabo.

A partir de 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial. Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.

Para las oficinas encuadradas en la rúbrica 648 del C.N.A.E., se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

En el caso de los locales del Grupo II, se deberán cumplir las condiciones establecidas para viviendas.

g) Las oficinas dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos. No obstante, se considerará excludo de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 200 m<sup>2</sup>, o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros, o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación por indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

h) Para las oficinas que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

#### 4. Locales con uso fuera de ordenación.

Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que fueran disconformes con el mismo, en virtud de la aplicación de las Condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de fuera de ordenación, en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.

#### USO HOTELERO Y HOSTELERO.

##### 1. Definición

Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal como a otras actividades complementarias; restaurantes, cafés, etc., comprendidas en los grupos 65 y 66 del C.N.A.E.

**2. Clasificación.**

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos (rúbrica 652).
- Grupo II: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, sin espectáculos. (rúbricas 651 y 653).
- Grupo III: Establecimientos para el alojamiento temporal, sin instalaciones complementarias (Casas de huéspedes, residencias).
- Grupo IV: Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garage, pistas deportivas, etc., (rúbricas 661, 662 y 669 de la CNAE).

**3. Condiciones de los locales.**

Las zonas de residencia de uso hotelero cumplirán como mínimo las condiciones dimensionales (patios, tamaño de locales, etc) fijadas en la presente normativa para el uso de vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

a) Para los Grupos I y II se exigirá la existencia, de un aseo de hombres y otro de mujeres, provistos ambos de lavabo e inodoro por cada fracción de 100 m<sup>2</sup> y de vestíbulo de independencia. Los de hombres dispondrán, además, de un inodoro por cada fracción de 100 m<sup>2</sup>.

b) Los locales del grupo III dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos. No obstante, se considerarán excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>, o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

c) Para los locales, de cualquier grupo, que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en las horas en las que se prevea una afluencia extraordinaria, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

**USO SOCIOCULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.**

**1. Definición.**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades socioculturales, de recreo y prestación de servicios públicos de interés social. Se incluyen las actividades contempladas en los grupos 963 de la CNAE (salas de cine), 965 (otros espectáculos, salvo cine y deporte) y 969 (servicios recreativos).

**2. Clasificación.**

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Establecimientos hasta doscientos usuarios.
- Grupo II: Establecimientos entre doscientos y mil usuarios.
- Grupo III: Establecimientos de más de mil usuarios.
- Grupo IV: Establecimientos para espectáculos y atracciones al aire libre.
- Grupo V: Feriales provisionales y verbenas, (según regulación específica municipal).

**3. Condiciones de los locales.**

En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente, y en especial por el Reglamento de Espectáculos Públicos. En todo caso, las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

Los establecimientos cumplirán simultáneamente las condiciones establecidas para el uso Comercial, y sus instalaciones las establecidas para el uso Industrial, cuando les fuera de aplicación.

a) En sótanos sólo se permiten almacenes o aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

b) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos. No obstante se considerarán excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>, o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas Plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas, la licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

c) Para los locales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas de gran afluencia de público, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

d) En lugar visible de las áreas destinadas a los usuarios, se exhibirá un cartel indicador de la capacidad del establecimiento.

**USO EDUCATIVO.**

**1. Definición.**

Es el uso que corresponde a los edificios y locales-públicos y privados que se destinan principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

**2. Clasificación.**

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.
- Grupo II: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.
- Grupo III: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.
- Grupo IV: Guarderías infantiles.
- Grupo V: Centros de educación prescolar, EGB, BUP, FP y Educación Especial.
- Grupo VI: Centros para la Enseñanza Universitaria.

**3. Condiciones de los locales.**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

- a) Se establece una superficie mínima de uno coma cinco (1,5) metros cuadrados de aula por alumno.
- b) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de un metro para el Grupo I y de 1,30 metros para los grupos restantes.
- c) Para todos los grupos, se proveerán aseos independientes para hombres y mujeres.

impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

e) El acceso a los locales se realizará, para cualquiera de los grupos, directamente desde la calle, excepto las consultas particulares anejas a la vivienda del titular, que no podrán dedicarse a la consulta veterinaria si el acceso es por el portal comunitario. Cuando existan locales en plantas primarias de edificios dedicados a otros usos, se accederá a esta planta siempre desde la baja comunicada directamente con la vía pública, y no existirá comunicación con los espacios comunes del resto del edificio.

#### USO RELIGIOSO.

##### 1. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

##### 2. Clasificación.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen los siguientes grupos:

Grupo I: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja (rúbrica 955 del CNAE).

Grupo II: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (rúbrica 955 del CNAE).

##### 3. Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en el caso del Grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del Uso Hotelero.

En todo caso, se estará a lo dispuesto por los edificios de Uso de Espectáculos y Salas de Reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc. Queda expresamente prohibido el acceso de público a locales de congregación cuyo acceso no se produzca directamente desde la vía pública, o desde espacios del mismo uso directamente conectados con aquella.

#### USO DEPORTIVO.

##### 1. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y/o enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

##### 2. Clasificación.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen los siguientes grupos:

Grupo I: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores (rúbrica 968 del CNAE).

Grupo II: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores (rúbrica 968 del CNAE).

Grupo III: Grandes espacios, descubiertos para la práctica de especialidades deportivas de alto consumo de superficie, y carenate de zonas edificadas en proporción significativa en relación con la cantidad de suelo cubierta por el uso (golf, hípica, circuitos de velocidad, etc.).

##### 3. Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva, y para las del Grupo II, las condiciones fijadas por el uso de Espectáculos-Salas de Reunión.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por el INE.

d) Los locales de enseñanza dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.

e) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos, una vez descontados los espacios destinados a las aulas y sus espacios anejos, para los que se añadirá una plaza de aparcamiento por cada diez alumnos. Además, dispondrán de una plaza de estacionamiento de bicicletas o motocicletas por cada 5 m<sup>2</sup> de aula, convenientemente señalizadas u dotadas de sus correspondientes elementos para la seguridad del vehículo.

No obstante, se considerarán excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>, o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

f) Para los locales que tengan una superficie mayor de 400 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

#### USO SANITARIO-ASISTENCIAL.

##### 1. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y/o al alojamiento de enfermos, y otras modalidades de asistencia asistidas.

##### 2. Clasificación.

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

Grupo I: Hospitales, clínicas, ambulatorios y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento, correspondientes a los grupos 941, 942 y 946 de la CNAE.

Grupo II: Clínicas para medicina humana en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias e internamiento de animales. 8 943 y 944 de la CNAE).

Grupo III: Centros veterinarios de superficie superior a los 200 m<sup>2</sup>, o con internamiento de animales.

##### 3. Condiciones de los locales.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Uso Hotelero que le fueren de aplicación.

a) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos. No obstante, se considerarán excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>, o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

b) Para los locales que tengan una superficie mayor de 400m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del

Queda expresamente prohibido el acceso a espacios deportivos cubiertos (gimnasios, boleras, etc) que se sitúen en edificios con otro uso, desde el espacio comunitario de los mismos. El acceso se producirá directamente desde la vía pública.

**USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

**1. Definición.**

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias al servicio de la salubridad, recreo y esparcimiento de la población; a la protección y aislamiento de las vías de la red principal o de las zonas y de los establecimientos que lo requieran, y a conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

**2. Clasificación.**

A los efectos de las presentes Ordenanzas para el Suelo Urbano el Espacio Libre y de uso público forma los siguientes grupos:

**Grupo I: Parques.** Corresponde a los espacios libres de superficie mayor de una hectárea, ajardinados en su mayor parte, y en los que puede admitirse la existencia de instalaciones recreativas para la diversión pública, en las condiciones reguladas por las Claves de aplicación.

**Grupo II: Parques:** Corresponde a los espacios libres de superficie mayor de una hectárea, ajardinados en su mayor parte, y en los que se pretende el mantenimiento de las condiciones naturales, por lo que no se admiten otras instalaciones al servicio del público que las estrictamente necesarias por el ornato y buen cuidado del lugar.

**Grupo III: Jardines.** Corresponde a las áreas de superficie superior a mil metros, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro, y en las que se puede admitir la existencia de facultades públicas en las condiciones reguladas por las Claves de aplicación.

**Grupo IV: Áreas de juego y recreo.** Corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200m<sup>2</sup> en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce metros de diámetro, y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

**3. Condiciones.**

Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos incluidos como sistema general de nivel urbano señalados con este fin, será necesariamente de uso y dominio público. En el caso de ciertas instalaciones recreativas se podrá condicionar el acceso, sin que ello suponga discriminación del mismo.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten un una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de personas y de vehículos se servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

**4. Estacionamiento bajo espacios libres y viales.**

En los espacios libres y viales públicos, así como en los espacios libres privados, se podrán construir estacionamientos de vehículos. En caso de realizarse estas obras en zonas verdes públicas, la ejecución de estacionamiento estará sujeta a concesión municipal derivada de los estudios de viabilidad que realice el Ayuntamiento, o de sus Planes para aparcamientos. En todo caso, no se podrá ocupar más del 60% del subsuelo de los espacios libres privados (y el porcentaje que, para los públicos, fijen las Claves de aplicación para cada zona particular), que quedarán cubiertos por una capa de tierra para el ajardinamiento, de una potencia mínima

de 60 cm. de espesor cuyo nivel superior no sobresaldrá de la superficie delimitada por el conjunto de todas las alineaciones de la parcela y las resacas correspondientes a la misma.

En los casos en los que existan zonas, sobre estacionamientos subterráneos, que pudieran ser eventualmente utilizadas por vehículos rodados, el fojado de dichas zonas tendrá las condiciones descritas en la NBE-CPI, y admitirá una sobrecarga de uso de 2.000 Kg/cm<sup>2</sup>.

**USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

**1. Definición.**

Corresponde a los servicios de diversa índole que la administración presta a los ciudadanos, bien directamente, bien a través de concesionarios o de otros sistemas similares.

**2. Clasificación.**

A los efectos de su pomenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes grupos:

**Grupo I: Servicios Urbanos.** Corresponde a los servicios públicos especiales que requieren independencia respecto del uso residencial, tales como mataderos, perrerías, extracción de incendios, cementerios, cantones de limpieza, pistas para exámenes de conducción, depósitos, etc.

**Grupo II: Defensa y orden público.** Corresponde a servicios vinculados a la defensa nacional, tales como acuartelamientos de los cuerpos armados y otros usos complementarios de aquel. También incluye penitenciarías y otras instalaciones propias de los servicios de orden público.

**Grupo III: Infraestructuras.** Corresponde a las instalaciones vinculadas al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado; instalaciones al servicio de las comunicaciones y seguimiento de aeronaves, y otros servicios especiales de índole similar.

**3. Condiciones.**

Las condiciones que se señalasen para los usos de infraestructuras y servicios públicos serán de aplicación tanto a los terrenos previstos en el Plan para estos usos como a aquellos que, aún sin estar expresamente dedicados a estos fines en el planeamiento, se destinen los mismos, por se compatibles y no estar prohibidos expresamente.

Se regularán con arreglo a la normativa específica de ámbito supramunicipal que les sea de aplicación en función del tipo de instalación, por las necesidades propias del uso, por la normativa de otros usos regulados en estas Normas Urbanísticas que les sean de aplicación y, en su caso por la reglamentación de las Compañías que tengan encomendada la prestación de un determinado servicio.

**USO DE LA RED VIARIA.**

**1. Definición y dimensiones características.**

Es el uso que corresponde a los espacios destinados al movimiento de las personas y de los vehículos, y a través del cual se establece la conexión de todos los demás usos entre sí.

Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas en la documentación gráfica de este PP, descritas en el art.7.2.10.

**2. Condiciones.**

Condiciones específicas de las calles compartidas o de coexistencia:

a) Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas simultáneamente por peatones y automóviles únicamente, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

- b) Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter esencial de la zona.
- c) Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que, visualmente, den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos singulares tales como maceteros, árboles, etc., que no perjudicarán la visión de los peatones.
- d) Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente o vertical.
- e) Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen "al paso". La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios arquetípicos, etc.
- f) Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.
- g) Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas y tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros, disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.
- Condiciones específicas de las calles particulares:
- a) Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
- b) Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.
- c) Las autoridades municipales estarán facultadas para coagir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a la necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita de éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
- d) Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha Ordenación.
- e) En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.
- f) Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán resacas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se prevendrá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.
3. Dimensiones y características de las zonas peatonales.
- a) La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento veinticinco (125 cm) centímetros. En las calles en las que sea previsible concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.
- b) No se permitirán vías de circulación con pendiente superior al doce por ciento (12%) debiendo, para salvar tales desniveles, pavimentar el pavimento con tabicas de dimensión máxima dieciséis (16) centímetros; el número máximo de pedaleos será de diez (10) y los rellanos habrán de tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.
- c) Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con inflores y proyecciones.
4. Pavimentaciones.
- a) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurren sobre él así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- b) La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente diferenciados sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
- c) El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentarán obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achafanado del bordillo.
- d) Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en las siguientes fases:
- La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.
- En la segunda fase se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.
5. Franjas de reserva.
- En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el diseño que el instrumento de desarrollo señale.
6. Aparcamientos públicos.
- a) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:
- Aparcamiento en línea, dos con veinte (2,20) metros.
- Aparcamiento en batería, cuatro con cincuenta (4,50) metros.
- Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.



b) Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.  
 c) Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiéndose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.

d) Los accesos a los aparcamientos públicos serán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.

**7. Alumbrado y tendidos eléctricos.**

En el espacio viario, el alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación, referidos a los niveles mínimos de servicio:

**TRAFICO RODADO PARA PEATONES**

PARAMETROS	ADECUADO	EXIGENCIAS	EXIGENCIAS	ZONAS
ILUMINANCIA	RECOMENDABLE 30 LUX	12 LUX	8 LUX	5 LUX
UNIFORMIDAD				
MIN/MED.	1/3	1/3	1/4	1/6
DESILUMBRAMIENTO*	SCO	SCO	NCO	NCO
TEMPERATURAS DE COLOR				
CORRELA CIONADA	4.000K	4.000K	4.000K	4.000K

\* Según " Normas de instrucciones para alumbrado urbano ", M. V. 1965.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio ( inversión más gastos de explotación), y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años, para lo que se exigirán equipos de alta calidad.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de báculo y luminaria tendrá un gran peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio, y la vida económica prevista será superior a 15 años.

La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana, y no ocasionen inconvenientes al viandante, no por su posición ni por su ruido.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como adecuadas para conductores, y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 metros, excepto- en este último caso- cuando se utilicen brazos murales.

**8. Plantaciones.**

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado de especies y portes adecuados a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatones comprendidos dentro del espacio vial.

**CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD SALUBRIDAD E HIGIENE EN LA EDIFICACION. CONDICIONES GENERALES.**

Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aires, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, y elementos que modifiquen la escena urbana. A este efecto, será de obligado cumplimiento la Ley del Medio Ambiente Atmosférico, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y otras disposiciones legales sobre estos extremos.

**PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y PÁNICO**

En tanto el Excmo. Ayuntamiento de Henares no adopte una normativa específica para prevenir los incendios, regirá la norma NBE-CPI-87, así como los artículos de las NNLUU que se refieran a este extremo. A partir de la aprobación de una Ordenanza Municipal específica, se entenderá automáticamente sustituida esta Sección por dicha Ordenanza.

a) Todos los itinerarios susceptibles de ser utilizados por un vehículo bomba tendrán expedido el paso. En general, ningún edificio podrá construirse de manera que su distancia máxima a un acceso rodado impida el normal desenvolvimiento de una operación de extinción de incendios.

b) La red de hidrantes contra incendios habrá de ser homologada por el Ayuntamiento, y se garantizará presión y caudal permanente en la misma mediante su empalme a depósito regulador.

c) Todos los locales de uso público dispondrán al menos de un extintor de 6 Kg. por cada 100 metros cuadrados, si la normativa específica para el local no dispusiera otras especificaciones más estrictas.

7. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm. cuando se trate de hormigón en mas, 15 cm. para hormigón armado "in situ", y 120 cm. cuando se utilicen piezas prefabricadas.
8. La fosa distará 5 metros como mínimo de los bordes de la pareda, y estará en la parte más baja de la misma.
9. La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 metros si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo, y de 25 metros en caso contrario. La distancia habrá de justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

#### INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE ALUMBRADO.

Además del cumplimiento de las condiciones fijadas en este tipo de instalaciones en cada uso específico, se tendrán en cuenta los siguientes extremos, a los efectos de la seguridad de aquellas:

- a) Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.
- b) Los centros de transformación privados deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada, y streeteotor armonizará con el carácter y edificación de la zona.
- c) La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en zonas ya urbanizadas y solo en aquellos casos en los que, por inexistencia de suelo o de locales, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan. En este caso, la utilización se hará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc. que aconseje la dinámica urbana.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN.

El diseño de las edificaciones es libre dentro del ámbito del Sector 36, conbando este PP el resultado estético de las edificaciones que se realicen a la inspiración, buen hacer y criterios de los técnicos encargados del diseño y ejecución de los proyectos.

#### 1. Tendidos aéreos.

Quedan prohibidos los tendidos aéreos en la red viaria. La instalación de cualquier servicio ( eléctrico, telefónico, etc) será enterrada.

#### 2. Instalaciones en los edificios.

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación. La instalación discurrirá enterrada o empotrada.

#### 3. Tratamiento de los paramentos.

Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las medianías entre edificaciones distintas, cuando exista fundamento suficiente para considerar que habrán de permanecer al descubierto por un período superior a los cinco años, deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que las fachadas a la vía pública. Las medianías que surjan como diferencia entre las aluras de dos edificios colindantes se concebirán de acuerdo con el criterio expuesto.

#### 4. Materiales

Queda prohibida la utilización de materiales reflectantes que puedan producir deslumbramientos molestos. De materiales deleznablees o fríasbles, cuya durabilidad escasa pueda producir degradación del espacio urbano, y de materiales estridentes, que dificulten la integración natural de la percepción de los edificios en el conjunto construido.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

Según el Art. 5.2.12 del PGOU establece para el suelo Urbanizable la aplicación de las claves genéricas

6) Todas las puertas de salida de los locales de uso público dispondrán de una señalización luminosa con la palabra "SALIDA".

La misma estará alimentada por una fuente de energía propia, con autonomía mínima de una hora de funcionamiento.

e) Todas las puertas de acceso a locales públicos cuya capacidad supere las cincuenta personas, será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en las salidas de emergencia de los locales.

f) Los locales descritos en el párrafo anterior habrán de construirse y decorarse con materiales ignífugos. El Ayuntamiento, a propuesta de sus servicios técnicos, procederá a la clausura de aquellos locales en los que se haya empleado material inflamable. Para la determinación de este particular, se utilizarán los criterios que se establecen en la " Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid", BOCM 4 de Agosto de 1993.

#### AISLAMIENTOS.

Se será de obligado cumplimiento la NB-CT-79, "Norma Básica sobre Condiciones Térmicas en los Edificios".

El Ayuntamiento podrá, dentro del marco de la legislación aplicable a las Haciendas Locales, estudiar a la concesión de beneficios en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, aranceles y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una especial atención a los aspectos de ahorro energético, tales como aislamientos suplementarios, instalación de fuentes energéticas por aprovechamiento de la radiación solar o la fuerza eólica, etc.

#### SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

Se construirá en el ámbito del Sector 36 con arreglo a lo que establece la ley 8/1993 de la CAM de 22 de Junio de 1993, en vigor desde el 19 de Julio de 1993, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### VERTIDOS.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores en los que la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a una vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en Suelo Urbano o Urbanizable. En Suelo No Urbanizable, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5 m<sup>3</sup>/día, la estación depuradora podrá ser sustituida por una fosa séptica cuyas características serán las siguientes:

1. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 litros/usuario cuando solo viertan a ella aguas fecales, y 500 litros/usuario en otros usos.
2. Sobre la dimensión en altura que se precise, deberán añadirse 10cm. en el fondo para depósito de cienos, y 20 cm. en la parte superior, sobre el nivel máximo del contenido, para cámara de gases.
3. La infiltración al terreno del efluente debidamente nitrificado se realizará mediante tubos porosos horizontales envueltos en material filtrante.
4. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m<sup>2</sup>, y un espesor mínimo de un metro.
5. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a diez personas en el caso de las de obra de fábrica, y 20 personas en las prefabricadas.
6. Si se emplea fábrica de ladrillo, tendrán un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm. de espesor.

característico de vivienda unifamiliar exenta, parcelada o adosada por los linderos con otras parcelas queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z-1, y su superficie alcanza un total de 80.496 m<sup>2</sup>.

**2. Almacenajes y pasadizos.**

Serán libres dentro de la parte de parcela edificable.

**3. Retranqueos.**

Serán de tres metros a la alineación oficial de fachada y al fondo de parcela, y de tres metros a los linderos laterales.

Este retranqueo lateral podrá suprimirse cuando la parcela colindante sea medianera o para adosar edificaciones entre si en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propietarios, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de licencia cuando el proyecto lo haga preciso.

**4. Parcela mínima.**

La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a los ciento veintiseis metros cuadrados (125 m<sup>2</sup>), teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública.

En el caso de promociones unitarias con superficies comunes, la suma de estas más las superficies de parcelas privadas, ha de ser igual o superior al producto del número de viviendas de que consta la promoción por la superficie de parcela mínima.

**5. Frentes de Parcela.**

El frente mínimo de parcela será de siete metros (7m.), no limitándose el máximo.

**6. Superficie de ocupación máxima.**

Será del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

**7. Alturas de la edificación.**

La altura máxima será de siete metros y medio (7,5 m), medidos según el procedimiento establecido en estas normas urbanísticas.

**8. Edificabilidad.**

Será de un metro cuadrado sobre metro cuadrado (1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) medidos sobre parcela neta.

**9. Usos permisionados de la edificación.**

El uso característico de esta zona es el de vivienda unifamiliar.

Los usos compatibles se establecen de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**A. Automóvil**

Compatible el grupo II, situaciones A,B,C y E, siempre como complemento del uso característico.

En el caso de viviendas adosadas podrá construirse un aparcamiento común a todas las viviendas cuando esté situado en planta sótano o semisótano, cuyo acceso de peatones podrá hacerse desde las viviendas o desde el exterior, mediante escaleras, guardando las normas contra incendios. En este caso el uso Automóvil es compatible también en los grupos III y IV.

**B. Residencial**

Característico en grupo II, situaciones A,B y C. Prohibido en todos los demás casos.

**C. Industrial y almacenaje.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

establecidas en el propio PGOU, tendrá carácter orientativo, pudiendo los PP que desarrollen los sectores de Planeamiento modificar sus condiciones si fuere necesario imputar tipologías no previstas, pero que puedan considerarse ponderaciones de los usos globales, dentro de las limitaciones a las variaciones relativas de las distintas intensidades y usos indicadas en las fichas urbanísticas que expresan las condiciones particulares para cada ámbito de planeamiento.

La aplicación de este artículo se hace irresponsable en el caso del PP del sector 36 ya que se trata de un PP cuyo viario y división en manzanas, recogido en el PGOU, se hizo con arreglo a otras claves o zonas diferentes de las que establece el actual PGOU como claves genéricas.

Así, la clave " vivienda unifamiliar de alta densidad", con coeficiente de edificabilidad 0,249m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicable a una extensión de 264.192 m<sup>2</sup>, que arroja una edificabilidad total de 235.823 m<sup>2</sup>, para 1.968 viviendas, se hace necesario descomponerla en dos nuevas claves de edificaciones unifamiliares distintas entre si, cuya suma sea equivalente a las cifras de edificabilidad anteriormente citadas.

Estas dos nuevas claves serán:

Z-1 Vivienda unifamiliar con ámbito de aplicación dentro del sector de 80.496 m<sup>2</sup>, coeficiente de edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que arroja un total de 80.496 m<sup>2</sup> edificables para 593 viviendas

Z-2 Vivienda unifamiliar colectiva, con ámbito de aplicación de 183.696 m<sup>2</sup>, coeficiente edificabilidad de 0,8455 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que arroja un total de 155.317 m<sup>2</sup> edificables para 1.373 viviendas.

El ámbito para el cual se precisa la nueva clave Z-2 necesita a su vez de desarrollo de las manzanas a través de ED debido al trazado de viario que hay en el PGOU y la consiguiente división en manzanas.

La Clave de vivienda residencial colectiva intensiva tampoco puede ser usada tal y como figura en el PGOU, ya que la edificabilidad que establece el propio PGOU en la ficha del Sector 36 es de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en vez de 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Si se pueden adaptar otros literalmente, recogiendo íntegro el texto que propone el PGOU, aunque en el ámbito del sector 36 se denominen como Z-1, Z-2, Z-3, etc...

Sucedo en algunas de las claves del PGOU que la edificabilidad posible en una parcela coincide exactamente con la cifra que resulta de multiplicar la ocupación en planta por el número de plantas, lo cual impide que la Arquitectura genere algún tipo de resalte, movimiento, o diferenciación en el volumen, con el resultado de fachadas con perímetro idéntico en todas las plantas y Arquitectura sin apenas posibilidades, plana, monótona, donde el único volumen posible sin perder metros de edificación es el de la figura de ocupación en planta elevada el número de alturas que correspondía.

Una solución a este problema, muy sencilla, que incorpora este PP en la definición de sus claves es la de permitir un pequeño aumento de la superficie de ocupación en planta, que no de la edificabilidad, que permita un cierto margen de movimiento en la disposición de esa edificabilidad en un volumen Arquitectónico que tenga un mínimo de condiciones. Con ello se mejora notablemente la posibilidad estética sin que afecte a ningún otro parámetro de los que inciden en las edificaciones a realizar en el sector.

En los apartados siguientes se exponen las condiciones particulares para cada zona o clave.

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Z-1 (VIVIENDA UNIFAMILIAR)**

**1. Definición.**

Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, en las que aquella se destina al uso

- D. Comercial.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- E. Oficinas.**  
Compatible el grupo II, situaciones A,B,C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.
- F. Hostería.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- G. Sede Cultural Espectáculos y Salas de Reunión.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- H. Educativo.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- I. Sanitario - Asistencial.**  
Compatible el grupo II, situaciones A,B,C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.
- J. Religioso.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- K. Deportivo.**  
Compatible el grupo I, situaciones A,B,C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.
- L. Espacios libres y Zonas Verdes.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- M. Infraestructuras y servicios públicos.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- N. Red viaria.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Z-2 (VIVIENDA UNIFAMILIAR COLECTIVA)**
- 1. Definición.**  
Regula los usos y la construcción sobre parcela común de viviendas unifamiliares con acceso independiente, queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z-2, y su superficie alcanza un total de 183.696 m<sup>2</sup>. Es preceptivo realizar un estudio de detalle previo para cada manzana que regule la posible división de la misma en unidades de actuación, o parcelas.
- 2. Alineaciones y rasantes.**  
Serán libres dentro de la parte de parcela edificable.
- 3. Retraqueos.**  
Serán de tres metros a la alineación oficial de fachada y al fondo de parcela, y de tres metros a los linderos laterales.  
Este retraqueo lateral podrá suprimirse cuando la parcela colindante sea medianera o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propietarios, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de licencia cuando el proyecto lo haga preciso.
- 4. Parcela máxima.**  
La parcela mínima, unidad de actuación resultante del estudio de detalle, tendrá una superficie igual o superior a seiscientos veinticinco metros cuadrados (625 m<sup>2</sup>), teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.
- 5. Frenos de Parcela.**  
El frente mínimo de parcela, unidad de actuación resultante del estudio de detalle, será de diez metros (10 m), no limitándose el máximo.
- 6. Superficie de ocupación máxima.**  
Será del cincuenta y cinco por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
- 7. Alturas de la edificación.**  
La altura máxima será de siete metros y medio (7,5 m), medidos según el procedimiento establecido en estas normas urbanísticas.
- 8. Edificabilidad.**  
Será de 0,8255 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta, excepto en las parcelas 41, 43, 80 y 81 que será respectivamente de 0,8788; 0,9048; 0,9049; y de 1,002 medidos sobre parcela neta.
- 9. Usos permisionados de la edificación.**  
El uso característico de esta zona es el de vivienda unifamiliar.  
Los usos compatibles se establecen de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:
- A. Automóvil.**  
Compatible el grupo II, situaciones A,B,C y E, siempre como complemento del uso característico.  
Se autoriza la construcción de un local de aparcamiento común a todas las viviendas situado en planta sótano o semisótano, cuyo acceso de peatones podrá hacerse desde las viviendas o desde el exterior, mediante escaleras, guardando las normas contra incendios. En este caso el uso Automóvil es compatible también en los grupos III y IV.
- B. Residencial.**  
Característico en grupo II, situaciones A,B y C, con la salvedad de que las parcelas serán de propiedad común a varias viviendas. Prohibido en todos los demás casos.
- C. Industrial y almacén.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- D. Comercial.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- E. Oficinas.**  
Compatible el grupo II, situaciones A,B,C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.
- F. Hostería.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- G. Sede Cultural Espectáculos y salas de Reunión.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- H. Educativo.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

ciento (20%) de la superficie ocupada por la edificación en la parcela, y todo ello siempre que otros documentos de este PGOU no pongan diferentes condiciones volumétricas, en cuyo caso estas serán prioritarias.

**B. Edificabilidad.**  
Será de dos metros cuadrados por metro cuadrado ( 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) medidos sobre parcela neta, según establece la hoja urbanística para el sector 36 del PGOU, excepto las parcelas 44 y 79 que será de 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

**9. Usos permisionados de la edificación.**  
El uso característico de esta zona es el definido en el artículo 13.3.1. de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con la limitación del siguiente listado:

**A. Automóvil**  
compatible los grupos IV, en situaciones C, D, E, F y G; VI en situación E; y IX en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

**B. Residencial**  
Característico en grupo I, situaciones A, B y C, excepto en sótano. Prohibido en todos los demás casos.

**C. Industrial y almacenaje.**  
Compatible en la 1ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

**D. Comercial.**  
Compatibles los grupos siguientes:

I, II, III y IV en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

**E. Oficinas.**  
Compatible los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E; El grupo II, en situaciones A ( si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

**F. Hostelería.**  
Compatibles los siguientes grupos: El grupo I, en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III en situaciones A. Siempre que medie autorización escrita de la comunidad de propietarios). E y F. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.

**G. Sector Cultural Espectáculos y salas de Reunión.**  
Compatible en el grupo I, en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a los 15 metros. Prohibido en todos los demás casos.

**H. Educativo.**  
Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C, y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y aislado para este uso, en proporción de un metro cuadrado ( 1 m<sup>2</sup>) por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V, en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

**I. Sanitario- Asistencial.**  
Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones E, F y G. El grupo II, en situación A (solo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

**I. Sanitario- Asistencial.**  
Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**J. Religioso.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**K. Deportivo.**  
Compatible el grupo I, situaciones A, B, C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

**L. Espacios libres y Zonas Verdes.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**M. Infraestructuras y servicios públicos.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**N. Red viaria.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Z-3 (RESIDENCIAL COLECTIVA INTENSIVA)**

**1. Densificación.**  
Regula los usos y la construcción de edificios residenciales, en torno a tipos asimilados al bloque abierto o a la torre, con composición libre o fijada por el Plan.

Se aplica sobre las áreas definidas en el plano de zonificación con el grafismo Z-3, y su superficie alcanza un total de 63.416 m<sup>2</sup>.

**2. Alineaciones y rasantes.**  
Serán libres dentro de la parcela. No obstante, la edificación fraccionará sus ritmos edificatorios a partir de tratamientos superiores a cuarenta metros (40 m) de longitud para evitar reiteraciones y monotonía en la escena urbana.

**3. Retranqueos.**  
No se fijan retranqueos a frente de calle.

A los límites con otras propiedades el retranqueo será de una profundidad igual a la mitad de la altura de la edificación, salvo que medie acuerdo expreso entre propiedades para adosar las edificaciones, que habrá de protocolizarse ante notario y se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso.

El retranqueo entre los diferentes edificios que puedan construirse dentro de la misma parcela será al menos igual a la altura del edificio mas alto.

**4. Parcela mínima.**  
La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a los quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>).

**5. Frente de Parcela.**  
El frente mínimo de parcela será de quince metros lineales (15 m), no limitándose el máximo.

**6. Superficie de ocupación máxima.**  
Será del cincuenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

**7. Alturas de la edificación.**  
La altura máxima será de quince metros y medio (15,50 m), medidos según el procedimiento establecido en estas normas urbanísticas, pudiéndose superar la misma en cinco metros y medio (5,50 m) mas, en un veinte por

- J. Religioso.**  
Compatible los siguientes grupos: El grupo I, en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a quince metros (15 m). El grupo II, en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.
- K. Deportivo.**  
Compatible los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E, F y G, sólo cuando tengan su acceso desde la calle de anchura superior a los quince metros (15 m). Prohibido en todos los demás casos.
- L. Espacios libres y Zonas Verdes.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- M. Infraestructuras y servicios públicos.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- N. Red viaria.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Z-4 COMERCIAL.**
- Destinación**  
Regula los usos y la construcción de edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retanqueado por todos sus linderos.  
Aparece grafado en los planos del PP con el grafismo Z-4 y ocupa una extensión de 16.736 m<sup>2</sup>.
  - Alineaciones y rasantes.**  
Serán libres dentro de los retanques fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligación para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de la fachada.
  - Retanqueos.**  
Serán de 10 (diez) metros al frente del solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior, y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos.
  - Parcela mínima.**  
La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros cuadrados).
  - Frentes de parcela.**  
Será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de la fachada.
  - Superficie de ocupación máxima.**  
Será del treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela.
  - Altura de la edificación.**  
La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.  
Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de edificación en una superficie que no exceda el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.
  - Edificabilidad.**  
Será de un metro cuadrado por metro cuadrado (1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), medidos sobre parcela neta.
- 9. Usos permaseverizados de la edificación.**  
El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 11.14. de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:
- Automóvil.**  
Compatible el grupo I. Los grupos II, III y IV, en situación D.  
Prohibido en todos los demás casos.
  - Residencial.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
  - Industrial y almacenaje.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
  - Comercial.**  
Característico en grupos I, II, III, IV y V, situaciones F y G.  
En grupo VI, situación H.  
Prohibido en todos los demás casos.
  - Oficinas.**  
Prohibido en todos sus grupos, excepto los servicios administrativos propios del establecimiento, al servicio de la actividad comercial que en él se desarrolle, y sin superar en ningún caso el porcentaje admido para usos compatibles.
  - Hostelería.**  
Compatible los grupos I y II, en situación A.  
Prohibido en todos los demás casos.
  - Sectocultural, espectáculos y salas de reunión.**  
Compatible con los grupos I y II, en situación A.  
Prohibido en todos los demás casos.
  - Educativo.**  
Prohibido en todas su categorías y situaciones.
  - Sanitario-asistencial.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
  - Religioso.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
  - Deportivo.**  
Compatible los grupos I y II, en situación A.  
Prohibido en todos los demás casos.
  - Espacios libres y zonas verdes.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
  - Infraestructuras y servicios públicos.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

- e) Industrial y almacenaje.  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- f) Comercial.  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- e) Oficinas.  
Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico al servicio de la instalación deportiva.
- f) Hostelería.  
Compatibles los grupos I y II sólo a servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica. Prohibido en todos los demás casos.

- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.  
Compatibles los grupos I y II. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Educativo  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- f) Sanitario-asistencial.  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones, excepto las facilidades sanitarias al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica.

- J) Religioso.  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) Deportivo  
Característico en grupos I y II, cualquier situación.
- l) Espacios libres y zonas verdes.  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos.  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) Recreativa.  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Z-7. INTERÉS PÚBLICO SOCIAL. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.**

1. Definición.  
Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos, en aquellos solares destinados a este efecto como dotación según lo establecido en el RG de la L.S.

2. Alineaciones y rasantes.  
Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligación para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

3. Retranqueos.  
Serán de cinco metros (5m) a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior, y de cinco metros (5m) a los restantes linderos pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

- a) Red viaria.  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Z-5. ESCOLAR**
- Se aplicará lo establecido en el art. 13.7 particularizado al uso exclusivo "E" escolar, modificando la edificabilidad que se mantendrá en cero como tres (0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), en aquellos solares destinados a este efecto como dotación según lo establecido en el RG de la L.S.
- Aparece grafado en los planos del PP con el gráfico Z-5 y ocupa una extensión de 55.638 m<sup>2</sup>.

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Z-6. DEPORTIVO.**

1. Definición.  
Regula los usos y la construcción de instalaciones destinadas a la práctica de actividades deportivas, tanto al aire libre como en espacios cubiertos, en aquellos solares destinados a este efecto como dotación según lo establecido en el RG de la L.S.

2. Alineaciones y rasantes.  
Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga alguna obligación para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

3. Retranqueos.  
Serán de 5 (cinco) metros a cualquier lindero del solar.

4. Parcela mínima.  
La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m<sup>2</sup>.

5. Frente de parcela.  
El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija frente máximo.

6. Superficie de ocupación máxima.  
Será del 25 (veinticinco) % de la superficie neta de la parcela.

7. Alturas de la edificación.  
La altura máxima de la edificación será de 8(ocho) metros medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. En el supuesto caso de que a especialidad deportiva a la que se destina la edificación necesitare una mayor altura, deberá justificarse este extremo, pudiéndose rebasar la altura máxima dentro de un galbo de 4,50 a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

8. Eficacibilidad.  
Será de cero como diez metros cuadrados por metro cuadrado (0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) medidos sobre parcela neta.

9. Usos permisionados de la edificación.  
El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 11.21. de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) Automóvil  
Compatible el grupo I
- Prohibido todos los demás casos
- Residencial  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Prohibido en todos los demás casos.

4) Comercial.

Característico el grupo V, en situación G, sólo para mercados municipales.

Prohibido en todos los demás casos.

5) Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico M.

6) Hostelería.

En el caso citado en segundo lugar ( indefinición de uso característico en planos) el edificio construable podrá recibir una combinación cualquiera de usos de entre los fijados en este artículo como característicos, dentro de las limitaciones establecidas para los mismos, en aras de una correcta convivencia en la utilización del espacio destinado a equipamiento.

Compatible los grupos I y II, en cualquier situación, como parte de programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

7) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Característico en grupos I, II y III, situaciones A, F, y G.

Prohibido en todos los demás casos.

8) Educativo

Característico en grupos I, II, III, IV, V y VI, cualquier situación.

9) Sanitario-asistencial

Característico en grupos I, II y III, en situaciones F y G.

10) Religioso.

Característico en grupos I y II, situaciones A y F.

11) Deportivo

Característico en grupo I, situación A, grupo II, situaciones F y G.

12) Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

13) Infraestructuras y servicios públicos.

Característico el grupo I, situación E; el grupo II, en situación H; y el grupo III, en situación E. Prohibido en todos los demás casos.

14) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Z-3. INTERÉS PÚBLICO COMERCIAL.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista en edificio exclusivo de carácter público, con ocupación parcial del solar y reanqueado por todos sus linderos, en aquellos solares destinados a este efecto como dotación según lo establecido en el RG de la L.S.

Se aplicará para esta zona lo establecido en el epígrafe 13.4.

#### 4. Parcela Mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m<sup>2</sup>

#### 5. Frentes de parcela

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros. El frente máximo no se fija.

#### 6. Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 ( cincuenta) % de la superficie neta de la parcela.

#### 7. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 ( doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

#### 8. Edificabilidad.

Será de 1 ( un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

#### 9. Usos permisionados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 13.7.1 de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación. En la documentación gráfica del PGOU aparece sobre impresa una letra en la trama, que detalla el tipo de equipo que constituirá uso característico. Cuando dicha letra no existe, se entiende que la zona tramada podrá ser construida considerando uso característico cualquiera de los que, en este artículo, alcanzan esa condición.

En el caso primeramente indicado ( fijación de uso característico en planos), el significado de la letra sobreimpresa es el siguiente: S, sociocultural; E, educativo; A, sanitario-asistencial; R, religioso; P, servicios públicos e infraestructuras; M, defensa y orden público; N, administraciones públicas. Cuando un uso alcance la condición de característico, en virtud de la definición gráfica, los demás se considerarán compatibles de aquel, a los efectos de las proporciones autorizadas para su implantación, y con independencia de que en este artículo veigan considerados característicos.

En el caso citado en segundo lugar ( indefinición de uso característico en planos) el edificio construable podrá recibir una combinación cualquiera de usos de entre los fijados en este artículo como característicos, dentro de las limitaciones establecidas para los mismos, en aras de una correcta convivencia en la utilización del espacio destinado a equipamiento.

#### a) Automóvil.

Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Compatibles los grupos VII, VIII y IX, en situación G, para usos característicos M y P.

Prohibido en todos los demás casos.

#### b) Residencial.

Compatibles los grupos I, II, y III, situaciones A, E, F y G, para uso característico M. Prohibido en todos los demás casos.

#### c) Industrial y almacén.

Compatible la segunda categoría, en situación G, para uso característico M.



**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Z-9. TERCIARIO**

**1. Definición**

Regula los usos y la construcción de usos terciarios (oficinas, centros de investigación, hoteles, etc.) en edificio exclusivo.

Aptos para uso en los planos del PP con el grafiemo Z-9 y ocupa una superficie de 6.940 m<sup>2</sup>.

**2. Alineaciones y rasantes.**

Serán las definidas en el plano de alineaciones para el área de ubicación del solar. Si dichas alineaciones no vienen reflejadas en la documentación gráfica, estas serán libres.

**3. Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a frente de solar, y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos.

En las franjas de retanqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como gantas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

**4. Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los mil metros cuadrados ( 1000 m<sup>2</sup>).

**5. Frontes de parcela.**

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 40 (cuarenta) metros.

No se fija frente máximo.

**6. Superficie de ocupación máxima.**

Será el sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela.

**7. Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de diez metros (10m), medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad. No obstante si el uso se instalase como compatible en zona regulada por clave distinta, regirá la altura de esta.

**8. Edificabilidad.**

Será de dos metros cuadrados por metro cuadrado (2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), medidos sobre parcela neta.

**9. Usos permisionados de la edificación.**

El uso característico de esta clave es el definido en el art.11.15. de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a) Automóvil.**

Compatibles los grupos II, III y IV, en situación D.

Prohibido en todos los demás casos.

**b) Residencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**c) Industrial y almacenaje.**

Compatible la segunda categoría, en situación G.

Prohibido en todos los demás casos.

**d) Comercial.**

Compatibles los grupos II, III, IV y V en situaciones D y G.

Prohibido en todos los demás casos.

**e) Oficinas.**

Característico en grupos I y II, en situación G.

**f) Hortelería.**

Compatibles los grupos I, III y IV, en situaciones D, E, F, G y H.

Prohibido en todos los demás casos.

**g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Compatible el grupo I, en cualquier situación, sólo para el servicio del uso característico.

Prohibido en todos los demás casos.

**h) Educativo.**

Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, sólo para el servicio del uso característico.

Prohibido en todos los demás casos.

**i) Sanitario-asistencial.**

Compatible en grupos I y II, en situación E, uso exclusivo sobre la parcela.

Prohibido en todos los demás casos.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

Compatible el grupo I, cualquier situación, sólo para el servicio del uso característico.

Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n) Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Z-10. ESPACIOS LIBRES.**

**1. Definición.**

Regula los usos y la construcción en superficies de uso público permanentemente destinado al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, pero en las que predomina el espacio libre sobre el construido, pero en las que se autoriza la construcción de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública en pequeña proporción, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados. Asimismo regula los espacios libres de carácter privado ( huertos, jardines ).

**2. Alineaciones y rasantes.**

Serán libres.

- 3. Retraqueos.**  
Serán libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libres se separarán entre sí un mínimo de 50 (cincuenta) metros.
- 4. Parcela mínima.**  
Será la que corresponda, en cada caso, al uso característico.
- 5. Frenos de parcela.**  
No se fijan.
- 6. Superficie de ocupación máxima.**  
Será del 10 por ciento (10%) de la superficie neta de la parcela si es de titularidad pública, y del 3% (tres) si es de titularidad privada.
- 7. Alturas de la edificación.**  
La altura máxima de la edificación será libre.
- 8. Eficacibilidad.**  
Será de cero coma uno metros cuadrados por metro cuadrado (0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), medidos sobre parcela neta si es de titularidad pública; y de cero coma tres metros cuadrados por metros cuadrado (0,03m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) si es de titularidad privada.
- 9. Usos permencionados de la edificación.**  
El uso característico de esta clave es el definido en el art. 11.22. de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado. En todo caso, y cuando se trate de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establece la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieren construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que este determine. Los usos permencionados expresados a continuación se refieren a las parcelas de titularidad pública. Para aquellos de titularidad privada todos los usos mencionados quedan prohibidos. No obstante, será compatible el uso residencial en grupo II.
- a) Automóvil.**  
Compatible el grupo I, siempre que no rebase el 10(diez) % de la superficie neta de la parcela. Compatibles los grupos II, III y IV, solo bajo resante, siempre que la superficie construida no rebase el 60 ( sesenta ) % de la superficie de la parcela, y cumpla las demás condiciones fijadas para este uso en el epígrafe 3 del Capítulo 14 del Título V de estas Normas Urbanísticas. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- c) Industrial y almacenaje.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- d) Comercial.**  
Compatible el grupo V en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F. Compatible el grupo VIII, a través de previa regulación municipal. Prohibido en todos los demás casos.
- Compatible los grupos I, II, III, IV y V, en cualquier situación.**
- e) Educativo.**  
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**4) Ofertas.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**f) Espectativa.**

Compatibles los grupos I y II en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

**g) Socio-cultural, espectáculos y salas de reunión.****h) Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j) Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k) Deportivo.**

Compatibles los grupos J y II, en cualquier situación, en proporción a la máxima superficie de ocupación. Prohibido en todos los demás casos.

**l) Espacios libres y zonas verdes.**

Característicos los grupos I, III y IV.

**m) Infraestructuras y servicios públicos.**

Compatibles los grupos I y III. Prohibido en todos los demás casos.

**n) Salud pública.**

Compatible la ejecución de red viaria propia del espacio público. No se autoriza la ejecución de infraestructura de comunicación con otras zonas, a través de los espacios libres en las que dichas vías no hayan sido previamente recogidas por el planeamiento.

**ORDENANZA ESPECIAL PARA LAS PARCELAS 38 Y 40.**

Las condiciones de edificabilidad, usos y demás parámetros que rigen para las parcelas 38 y 40 del PP del Sector 36 del PGOU, serán las establecidas en el plano correspondiente y los cuadros resumen de este PP, de un modo general, aunque debido a sus especiales circunstancias podrán adoptarse a las condiciones de las manzanas de las que formarían parte si estuvieran en el Sector 41, pudiendo aplicarse los parámetros, edificabilidad usos, etc... del sector 41, en vez de los que corresponden por pertenecer al sector 36, indistintamente.

**FILIACIÓN DE PLAZOS EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 3.1.F. DE LA LEY 4/1984 SOBRE MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

Queda aquí establecido, a modo de aclaración, que el Sector 36 objeto del presente PP, se DESARROLLA MEDIANTE JUNTA DE COMPENSACION UNICA, que desarrolla la totalidad del sector, no utilizando la figura de división en unidades de ejecución, polígonos, que requiere de una junta de compensación por polígono, y por tanto no se establece división del sector en polígonos.

Las líneas que establece el Plan de Etapas se refieren a fases de ejecución de la urbanización y en ningún caso condicionan la cesión de todos los terrenos de cesión obligatoria a la administración correspondiente, que tendrá lugar por ministerio de la ley, en pleno dominio y libre de cargas, con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

A modo de resumen y recopilación de los plazos establecidos a lo largo del articulado de este P.P. completando la lista que establece el art. 3.1.f de la ley 4/1984, se establecen los siguientes plazos:

**1. DE PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION.**

En el plazo de un mes contado desde la aprobación definitiva del P.P. se presentará el proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de compensación.

**2. DE PRESENTACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION.**

Se establece un plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial para la presentación del proyecto de urbanización.

**3. DE TERMINACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

Se contempla un plazo total de ocho años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización para la terminación de las obras de urbanización del sector 36.

La construcción se podrá hacer escalonadamente según las fases que establece el plan de cuatro etapas en los plazos definidos en el artículo 5.4. ( pag 24) de este P.P. que dice:

\*Se contempla un plazo total de ocho años para la construcción de la totalidad de las obras de urbanización del sector 36

La ETAPA 1ª se iniciará dentro de seis meses de la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización, y finalizará dentro de los dos años siguientes, disponiendo por tanto de los años 1º y 2º del plazo de ocho años.

La ETAPA 2ª, comenzará a continuación de la conclusión del plazo previsto para la primera etapa, consumiendo los dos años siguientes, 3º y 4º respectivamente.

La ETAPA 3ª, de igual modo consumirá los años 5º y 6º.

La ETAPA 4ª, se desarrollará por último durante los años 7º y 8º.

Se podrá adelantar el comienzo de la ejecución de cualquiera de las etapas si la Junta de compensación lo estimara conveniente.\*

**4. DE SOLICITUD DE LA RECEPCION PROVISIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

Se establece el plazo de un mes contado a partir del plazo de tiempo que se establece en el epígrafe anterior como plazo máximo para la ejecución de cada una de las fases de urbanización, según el plan de etapas, contados los plazos desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Por tanto cada una de las fases de urbanización solicitará la recepción provisional para el conjunto de obras que comprende, y al haber cuatro fases habrá cuatro plazos de solicitud de recepción provisional, regulados según se ha indicado anteriormente.

Dentro del plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, la administración procederá a la recepción provisional de las obras de urbanización, si las mismas estuvieran ejecutadas de acuerdo con el proyecto correspondiente.

Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por la administración:

**5. DE CONSTRUCCION EN SU CASO DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES COMUNITARIAS DE LA URBANIZACION, QUE CORRAN A CARGO DE LOS PROMOTORES.**

Se establece un plazo de seis meses, contado desde la recepción provisional de las obras de urbanización, para el inicio de las obras.

Se establece un plazo de veinticuatro meses, contados desde la recepción provisional de las obras de ejecución para la finalización de las obras.

Contra dicha resolución que agota la vía administrativa (Art. 109 c) Ley 30/92 de 26 de noviembre) no cabe recurso ordinario alguno, pudiendo interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de DOS MESES, significándole que para la admisión de dicho Recurso es requisito necesario que adjunte justificante de haber comunicado previamente a este Ayuntamiento su intención de interponerlo (art. 110.3 Ley 30/92 de 26 de noviembre)

También podrá interponer cualquier otro Recurso que estime pertinente.

Los plazos se computarán tomando como base la fecha de la notificación advirtiendo que la interposición de cualquier Recurso no suspenderá la inmediata ejecución del acto impugnado, excepto en las circunstancias que la Ley establece.

Alcalá de Henares, a 11 de mayo de 1995.-El secretario general (firmado)  
(O.-5.315)

**ALCALA DE HENARES**  
URBANISMO

Habiendo sido aprobado inicialmente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17 de enero de 1995, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector 35, se expone al público en este Ayuntamiento, junto con el expediente que se instruye al efecto, por el plazo de quince días hábiles, durante los cuales podrán ser examinados por cuantas personas se consideren afectas y se formulen las alegaciones que se tengan por convenientes, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 161 y 162 del

Reglamento de Gestión Urbanística. Condicionado a que conforme a la legislación urbanística vigente, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en una Unidad de Ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentra, así, las referencias que se contienen en la documentación que se presenta

respecto de la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio, se considerará deberá hacerse el Aprovechamiento Tipo.

## ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 35 DE ALCALA DE HENARES TITULO Y DENOMINACION, CARACTERISTICAS Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACION

### Artículo 1.- Denominación

1. Para la ejecución del Sector correspondiente, dentro del Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, por el Sistema de Compensación, se articula la que se denomina Junta de Compensación del Sector 35 de Alcalá de Henares (Madrid).

2. La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto con carácter imperativo en los artículos 158 y siguientes de la vigente Ley del Suelo y 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística y por lo señalado en los presentes Estatutos y, con carácter supletorio, por la Ley de Sociedades Anónimas.

### Artículo 2.- Domicilio.

1. Se establece el domicilio de la Entidad en Madrid, Calle Caleruega nº 35, C.P. 28033.

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Órgano Urbanístico de Control y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

### Artículo 3.- Objeto

El objeto de la Junta de Compensación es la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos ordenados por el Plan General de referencia para una superficie de suelo cuyos linderos vienen definidos en las Bases de Actuación.

### Artículo 4 Fines

Son fines primordiales de la Junta de Compensación, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

- A) Dar cumplimiento al Convenio Urbanístico, suscrito el día 8 de mayo de 1987.
- B) Redactar y tramitar hasta su aprobación definitiva el Proyecto de Urbanización.

C) Redactar y tramitar hasta su aprobación definitiva el Proyecto de Compensación.

D) Proceder a la ejecución de las obras de urbanización.

E) Actuar, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.

F) Ceder los terrenos determinados en el Plan Parcial, ya urbanizados, al Ayuntamiento.

G) Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro-Mercantil, si se emiten obligaciones, o se estima conveniente.

H) Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen, en tiempo oportuno, a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en las Bases de Actuación.

Y) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

J) Incorporar los terrenos aportados a la Junta, lo que no presupone la transmisión de propiedad para los propietarios que lo deseen y para quien no transmita la propiedad, sino la facultad de disposición, con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos no aportados al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

K) Formalizar operaciones de crédito para la urbanización con la garantía de los terrenos, para lo que, si se emitiesen títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso, o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

L) Gestionar y defender los intereses comunes de los asociados en la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.

M) Ejercitar el derecho a exigir de las Empresas que prestaren los servicios públicos urbanísticos, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir sus usuarios, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.

N) Solicitar y gestionar los beneficios fiscales establecidos en la Ley del Suelo y cualquier otro que sea procedente.

O) Adjuntar los volúmenes resultantes entre los miembros de la Junta.

constituye su objeto, cuya superficie asciende a 204.495 m<sup>2</sup>. y queda delimitada del modo siguiente:

Urbana.- Una tierra en esta Ciudad, al sitio del Campo del Angel. Tien una superficie de diecinueve hectáreas, noventa y un áreas y cuarenta y cinco centiáreas, equivalentes a ciento noventa y nueve mil ciento cuarenta y cinco metro cuadrados. Linda: al Norte, con resto de la finca matriz, propiedad de la Compañía de Jesus, Sector 36 de la Normas Subsidiarias de Planeamiento; en dos líneas rectas que meden 138,50 y 611,50 metros; al Este, con la Carretera del Campo del Angel, en siete líneas rectas de 8; 34,50;39,15;60;32;35 y 13 metros y con el Camino del Prado de Camiceros o Cuesta de Teabnos, en cuatro líneas rectas de 47,80; 36; 34,30 y 42 metros; alk Sur, con finca propiedad de los hermanos García Arévalo, en siete líneas rectas de 32,40; 30; 31,50; 25,30; 22; 85 y 18,50 metros y con resto de la finca matriz, propiedad de la Compañía de Jesus, en el Sector 3-A de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de esta Ciudad, en recta de 91,60 metros, arco de circunferencia de radio 181,10 y desarrollo 151,90 metros, recta de 3, recta de 118 y arco de circunferencia de radio 167,70 y desarrollo 73,10 metros; y al Oeste, con resto de la finca matriz, propiedad de la Compañía de Jesus, en el Sector 34-A, en recta de 67,50 metros y con el Camino de Camarma, en una línea recta de 136 metros. Está cruzada de Este a Oeste por la Carretera Campo del angel. En esta finca existe un edificio, situado en la parte media de su extensión Este-Oeste, y a unos doscientos metros del camino que une la Cuesta de Teabnos y el Camino del Angel. La construcción, que consta de planta semisótano y cuatro plantas más, con una superficie de 3.708 m<sup>2</sup>. por planta y altura total desde nivel de sótanos, hasta cumbre de tejados de 18 metros, adopta la forma de una E a la que se hubiera prolongado el trazo vertical hasta rebasar los dos trazos extremos horizontales, correspondiente la orientación Sur a la fachada principal que coincide con dicho trazo vertical y es de ciento cincuenta y cinco metros de longitud.

Artículo 7.- Duración

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y durará hasta que sea cumplido su objetivo totalmente, salvo que se produzca la disolución en los términos señalados en el artículo 43 de estos Estatutos.

O) Ejercitar cuantos derechos y actividades le correspondan a la Junta y a sus asociados, en base a la legislación vigente.

Artículo 5.- Organó bajo cuyo control actúa.

1. La Junta de Compensación actuará bajo control del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

2. En ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

A) Velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística en las actuaciones de la Junta de Compensación.

B) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma; y dar audiencia de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.

C) Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y las modificaciones que se acuerden por la Junta.

D) Designar su representante en la Junta de Compensación.

E) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el Acuerdo de aprobación y la escritura de Constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

F) Ejercitar la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella, o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos o las Bases prevén la expropiación en caso de incumplimiento.

G) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.

H) Resolver los recursos de alzada deducidos contra acuerdos de la Junta.

Y) Aprobar definitivamente los Proyectos de Compensación y de Urbanización del Sector.

J) Y, en general, ejercitar cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Artículo 6.- Expresión de la superficie a que se refiere.

La integran todos los terrenos comprendidos en la delimitación del Sector que

#### Art. 8.- Estatutos y Bases de Actuación

1. Los presentes Estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta; y las Bases de Actuación, que se acompañan, son las reglas de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta.
2. El Ayuntamiento someterá ambos documentos a información pública por plazo de quince días, previamente al examen de la procedencia de su aprobación, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y notificación individual a todos los propietarios afectados, todo ello conforme previenen los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. La modificación de los Estatutos y las bases requiere acuerdo en Asamblea General, votado favorablemente por miembros que represente, al mismo, el 60% de la participación en la Junta; y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

#### Artículo 9.- Proyecto de Compensación.

En desarrollo de los criterios resultantes de las Bases, se redactará, en el plazo que señalan las Bases, el Proyecto de Compensación, en que se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de las compensaciones a metálico si fuera procedentes. Aprobado el Proyecto por la Junta y por el Ayuntamiento, servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

#### TITULO II

#### SOCIOS Y CONSTITUCION DE LA JUNTA

Artículo 10.- Requisitos para la incorporación a la Entidad, de los propietarios.

1. La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos, sean promotoras o adheridas a la misma.
2. Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo de información pública, o en el plazo de un mes, a partir de la notificación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación por parte de los Estatutos y Bases, que se les hará personalmente, además de publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma.
3. La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y

linderos de las fincas propiedad del solicitante; y adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

4. Para que la incorporación surta efecto, será preciso que los propietarios adheridos depositen, en el plazo de un mes, desde que se les requiera por la Junta y a su disposición, la cantidad necesaria correspondiente a gastos ya realizados, y de previsión inmediata, cantidad que no podrá ser superior a la ya satisfecha por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos pertenecientes a unos y otros.

#### Artículo 11.- Constitución de la Junta de Compensación.

1. Determinados en forma definitiva los elementos personales, los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad, dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de esta convocatoria.

2. La constitución se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, Empresas Urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que se designen para ocupar los cargos del Órgano Rector.
- d) Acuerdo de constitución.

3. Los interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que, al efecto, se señale; y si no se adhieren, se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

4. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la Comunidad Autónoma de Madrid, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### Artículo 12.- Incorporación del Ayuntamiento.

1. Con independencia de la designación de un representante del Ayuntamiento, como Órgano de control que es, en el caso de que existiese algún otro derecho del Ayuntamiento, la Corporación Municipal se integrará en la Junta como un propietario más; y lo será en la proporción correspondiente a todos los efectos.

**Art. 13.- Incorporación de Empresas Urbanizadoras.**

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o los medios necesarios para la urbanización.
2. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la Empresa de los compromisos al respecto y la adopción del acuerdo con el voto favorable del 60 por cien de las cuotas de la Junta.
3. Para la validez de la incorporación de Empresas Urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.
4. Los propietarios disconformes con la incorporación de Empresa Urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por dicha incorporación, a los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y a la Empresa Urbanizadora.

Lo señalado respecto de los propietarios será de aplicación al Ayuntamiento, en el supuesto del número 1 del artículo precedente.

5. Para la valoración de la aportación de la Empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

**Artículo 14.- Titularidades especiales.**

1. Cuando las fincas pertenezcan, a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales; y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil; y si se adjudican inmuebles, se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

2. En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, las cotitulares habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representantes en el plazo que al efecto se señale por la Junta, será nombrado por ésta con aprobación municipal.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

**Artículo 15.- Transmisión de bienes y derechos.**

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.
2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se numeran en las Bases de Actuación.

El procedimiento expropiatorio es el establecido en la legislación urbanística para actuaciones aisladas; y en cuanto a la valoración, se estará a lo señalado en las Bases.

3. La Junta podrá gravar y enajenar terrenos, bien incorporados a ella por expropiación, bien aportados por sus miembros, para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Asamblea General.

4. Los miembros de la Entidad Urbanística podrán enajenar terrenos, o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

**TITULO III**

**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA**

**Artículo 16.- Derechos.**

- A) Asistir, por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente y presentar proposiciones o sugerencias.
- B) Elegir a los miembros de los Organos de Gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

TITULO IV

ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

Artículo 18.- Enumeración.

1. Los Organos de Gobierno y Administración de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General
  - B) El Consejo Rector
2. También ostentarán facultades:
- A) El Presidente
  - B) El Vicepresidente
  - C) El Secretario
  - D) El Gerente

CAPITULO Iº

DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 19.- Composición y clases.

1. La Asamblea estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación, tendrá carácter deliberante y se reunirá, en forma ordinaria, por lo menos, dos veces al año; una, en los tres primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la Memoria, Cuentas y Balance; y otra, en los tres últimos, para aprobar el presupuesto del ejercicio siguiente.

Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector y formará parte de la Asamblea el representante de la Administración actuante.

2. La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector, o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30 por cien de las participaciones. En este supuesto, se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días.

Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

Artículo 20.- Facultades.

A) Designar y cesar a los miembros del Consejo Rector, aprobar el presupuesto de cada ejercicio y nombrar los censores de cuentas.

C) Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad, en los términos y condiciones que señala el número 4 del artículo precedente.

D) Recibir los terrenos que, como resultado de la aplicación del sistema, les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.

E) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en Asamblea General.

F) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y acuerdos de la Entidad.

Artículo 17.- Obligaciones.

A) Poner a disposición de la Junta los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

B) Señalar un domicilio y sus cambios, a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta.

C) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren, en proporción al valor de su participación y en los plazos establecidos.

D) Notificar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella.

E) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

F) permulir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

G) De solicitarse licencia de nueva planta por alguno de los miembros de la Junta, antes de la terminación de la urbanización, el peticionario de la licencia deberá acreditar ante la Administración actuante estar al corriente en el pago de los gastos, tanto ordinarios, como de urbanización, mediante certificación expedida por el Secretario de la Junta de Compensación, con el Vº Bº del Presidente.



B) Examinar la gestión común y aprobar, en su caso, al Memoria y cuentas del ejercicio anterior.

C) Modificar los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

D) Imponer derramas extraordinarias, para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual.

E) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.

F) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Organos urbanísticos, para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

G) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria, de los terrenos afectados.

H) Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras y acordar la constitución de sociedades, con fines de urbanización o complementarios de la misma.

Y) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos Estatutos.

J) Aprobar el Proyecto de Compensación, previos los trámites correspondientes y con el quorum del artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.

K) Y, en general, ejercitar cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

Artículo 21.- Convocatoria.

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a los socios de la Junta, con ocho días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse.

2. Con la misma antelación se fijará un anuncio en el domicilio social.

3. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a reconocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que se declare la urgencia por mayoría de las cuotas de asistencia.

4. En la convocatoria de las Asambleas Generales Ordinarias se indicará, respectivamente, que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la Memoria

y Cuentas del ejercicio anterior, con el informe de los Censores o el presupuesto para el ejercicio siguiente.

Artículo 22.- Constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren a ella, por si o por representación, socios de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 60% de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida una hora desde la primera.

2. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación.

Artículo 23.- Sesiones.

1. El Presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates.

Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector, o su sustituto.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas, presentes o representadas; no obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos, señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias y enajenación de terrenos, requerirán el voto favorable de socios que representen el 60 por cien de las participaciones de la Entidad, siendo necesario el 85 por cien para acordar la disolución de la Junta.

3. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicio de los recursos y acciones procedentes.

Artículo 24.- Actas.

1. De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que podrá ser aprobada en la misma reunión, haciéndose constar en ella los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2. La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente, Secretario y dos Interventores, designados en la propia sesión, en el plazo que se señale.

3. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario y dos de los socios asistentes.

4. A requerimiento de los socios, o de los Organos Urbanísticos, deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de actas.

#### CAPITULO 2º

##### DEL CONSEJO RECTOR

###### Artículo 25.- Composición.

1. El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Vicepresidente, un Vocal y un Secretario, designados por la Asamblea General, y el Vocal designado por el Ayuntamiento.

2. A excepción del Vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de socios propietarios, o ser propuestos por ellos, representando uno a los socios minoritarios.

###### Artículo 26.- Duración de cargos.

1. Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrán un año de duración, si bien, caben una o varias reelecciones.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la Asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

###### Artículo 27.- Facultades.

1. Son funciones peculiares del Consejo Rector:

- A) proponer acuerdos a la Asamblea General.
- B) Ejecutar los acuerdos de la misma.
- C) La administración económica de la Junta.
- D) La representación jurídica de la misma
- E) El nombramiento y separación del Gerente y resto del personal administrativo y señalamiento de su régimen de trabajo.
- F) Y, en particular, cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea.

###### Artículo 28. Sesiones.

1. El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente, o a petición de un tercio de sus miembros.
2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por el Secretario, en carta certificada, o por cualquier otro medio

fechaciente, sea telegráma, o fax, con un mínimo de cinco días de antelación.

3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, al menos, los dos tercios de sus miembros, pudiendo delegarse en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.

4. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto diciente al del Presidente, en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

###### Artículo 29.- Actas.

1. De cada sesión del Consejo se levantará acta, en la que se harán constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión, o en la siguiente.

2. Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3. A requerimiento de los socios, o de los Organos Urbanísticos, deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

#### CAPITULO 3º

##### DEL PRESIDENTE

###### Artículo 30. Nombramiento.

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 26, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

###### Artículo 31.- Funciones.

- A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus Organos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- C) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- D) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta.

E) Cuántas funciones sean inherentes a su cargo, o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo rector.

CAPTULO 4º

DEL VICEPRESIDENTE

Artículo 32.- Nombramiento.

El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

Artículo 33.- Funciones.

A) Ejercer todas las facultades que corresponde al presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste.

B) Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue sus funciones.

CAPTULO 5º

DEL SECRETARIO

Artículo 34.- Nombramiento

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por el Presidente.

Artículo 35.- Funciones

A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

B) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.

C) Expedir certificaciones, con el Visto Bueno del Presidente.

D) Llevar un Libro-Registro, en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.

E) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando, por su naturaleza o entidad, proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los Organos Urbanísticos competentes.

CAPTULO 6º

DEL GERENTE

Artículo 36.- Nombramiento.

El Gerente será designado por el Consejo Rector y su nombramiento tendrá duración indefinida, sin perjuicio de ser removido del cargo en cualquier momento, por acuerdo del propio Consejo.

Artículo 37.- Funciones.

- A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- B) Asistir a las sesiones del Consejo Rector, con voz y sin voto.
- C) Representar a la Junta de Compensación, a efectos puramente administrativos.
- D) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- E) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

TITULO V

APORTACION Y MEDIOS ECONOMICOS

Artículo 38.- Clases de aportación.

Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas:

- A) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.
- B) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- C) Por las aportaciones de las Empresas Urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.

Artículo 39.- Aportación de terrenos y existencia de derechos reales.

1. La participación en los derechos y obligaciones comunes y la consiguiente adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización viene determinada por el valor de las fincas aportadas por cada uno de los propietarios, calculado en la forma que señalan las Bases de Actuación.

2. Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga, o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión; y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulta de las cargas omitidas.

3. El valor de los demás bienes y derechos afectados por la ejecución de las Normas, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no no influirá en la participación de los asociados, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada en las Bases. Artículo 40.- Cuotas y sus clases.

1. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen en los presupuestos anuales.
2. Son cuotas extraordinarias las que se fijan en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Artículo 41.- Cuantía y pago.

1. El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta, incluso, en su caso, el Ayuntamiento, si ha de recibir terrenos, porcentaje que se deducirá a cada uno de los demás asociados.

2. El pago se realizará en el plazo máximo de un mes, desde que se practique el requerimiento por el Consejo Rector a dicho efecto; y su falta producirá las consecuencias siguientes:

- a) Un recargo del interés básico del Banco de España, incrementado en tres puntos, si se pagase la cuota en el plazo de un mes.
- b) Pasado este plazo, se instará al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial.
- c) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Junta, transcurridos los plazos de pago voluntarios, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.
- d) Terminado el plazo voluntario de pago, y hasta la efectividad de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Junta de Compensación.

#### TITULO VI

#### RECURSOS, DISOLUCION Y LIQUIDACION

Artículo 42.- Impugnación de los acuerdos de los Organos de la Junta.-

Los acuerdos de los Organos de la Entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el Organó que debe resolver el recurso, que será punible a través de los recursos siguientes:

1. Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser impugnados, en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, ante la Asamblea General, que deberá resolver, en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la impugnación.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o por silencio, cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de quince días hábiles, desde su notificación o desestimación presunta por silencio.

No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

Artículo 43.- Disolución

- Causas:

1. Por mandato judicial o prescripción legal.
2. Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.
3. En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el quorum del 85 por cien, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar. La disolución voluntaria dará lugar a la extinción de la personalidad jurídica, o a la transformación de la Junta en Sociedad Civil o Mercantil.

En los supuestos de los dos números precedentes y conforme previene el artículo 10.2 de la Ley 4/84 de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, la disolución de la Junta de Compensación se efectuará, una vez que se haya suscrito con la Administración las Actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta.

Igualmente, en tales supuestos, se observará el procedimiento de disolución establecido en el número 3 del artículo 10 de la Ley 4/84 de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 44.- Liquidación.

Quando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta en la forma siguiente:

1. El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.

2. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los asociados, en proporción a su participación en la Entidad Urbanística.

**BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR 35  
PRIMERA.-** Ambito territorial y finalidad.

1. Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación del Sector 35 de Alcalá de Henares (Madrid), que deservuelve su ámbito de actuación sobre los terrenos comprendidos en la delimitación del citado Sector de la localidad de Alcalá de Henares (Madrid).

2. La finalidad de las Bases es reglamentar la incorporación de los miembros de la Junta en cuanto a la valoración de sus aportaciones, a la ejecución de la obra urbanizadora y a la liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello contemplando al Ayuntamiento como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

3. Como norma de estricta observancia habrá de tenerse en cuenta el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid), aprobado por la Comunidad Autónoma de Madrid el día 5 de julio de 1991.

**SEGUNDA.-** Las Bases como norma de distribución de beneficios y cargas.

1. La función de las Bases es la de contener un conjunto de reglas que permitiesen, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

2. En el plazo de un mes a contar de la aprobación del Proyecto de Urbanización, y en desarrollo de estas Bases, se formulará un Proyecto de Compensación, con el contenido que señala el artículo 9 de los Estatutos de la Junta, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de título para la adjudicación de los terrenos.

**TERCERA.-** Fuerza de obligar.

1. La aprobación de las Bases, por parte del Ayuntamiento, y la incorporación de los propietarios de los terrenos a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la Junta aceptan, como normas de obligada observancia, todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobados.

2. La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que represente, al menos, el 60 por cien de la participación de la Junta y dicha modificación habrá de ser tramitada al igual que la aprobación y aprobada por el Ayuntamiento.

3. No obstante lo anterior, cuando el acuerdo modificativo sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válido sin necesidad de tramitación, pero en la notificación al Ayuntamiento habrán de probarse suficientemente ambas circunstancias.

**CUARTA.-** Valoración de las fincas aportadas.

1. Aunque está clasificado el suelo como urbano, como consecuencia de la aprobación del Plan Parcial el derecho de los propietarios se hace depender del valor de las fincas que aporten, en relación con el total. A todos los efectos, el suelo aportado tendrá idéntico valor. La participación de cada propietario en la Entidad, tanto en la distribución de beneficios, como en las cargas, será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas situadas dentro del ámbito del sector.

2. La determinación de la superficie de cada finca se hará mediante estudio técnico practicado al efecto, sin perjuicio de la comprobación que se realice, una vez constituida la Junta de Compensación.

3. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él, o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes, hasta tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial.

4. Caso de que el Ayuntamiento haya de recibir en terrenos su participación del aprovechamiento resultante, y dada la necesaria correlación entre valores aportados y resultantes, la participación de cada uno de los asociados se entenderá referida al resto del valor, a todos los efectos.

**QUINTA.-** Fincas a expropiar y su valoración.

1. De las fincas que se expropian por el Ayuntamiento a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación, al igual que de las restantes expropiaciones individuales por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta y, unas y otras, se regirán por el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa,

así como por el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta se tasarán por su valor a efectos urbanísticos, de acuerdo con lo señalado en la vigente Ley del Suelo.

3. Las fincas expropiadas como sanción a los miembros de la Junta se valorarán en la forma indicada en el número anterior, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin que hayan de reembolsarse otras cuotas ordinarias pagadas a que se refiere el artículo 40 de los Estatutos de la Junta en su número 1.

4. Las adquisiciones de terrenos por la Junta, en virtud de expropiación forzosa, están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Arbitrio sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.

SEXTA.- Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización.

1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, de propiedad de los miembros de la Junta de Compensación que se aporten a ésta, no se considerarán como valores aportados, pero los que deban derriarse serán indemnizados con cargo al fondo de compensación.

2. Si fuesen cedidos al Ayuntamiento, serán objeto de indemnización.

3. Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando están situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

SEPTIMA.- Valoración de elementos indemnizables.

1. La valoración se hará de acuerdo con los criterios de la Ley del Suelo vigente.

2. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el artículo 168.3 de la Ley del Suelo, relativo a las parcelaciones.

3. En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya

sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

OCTAVA.- Existencia de cargas reales.

1. El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas incluídas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma; pero si son susceptibles de subrogación real, pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

2. Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el artículo 168.3 de la Ley del Suelo, relativo a las parcelaciones.

NOVENA.- Otros derechos que se extinguen y su indemnización.

1. La ejecución de la urbanización supone la supresión de las servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento.

2. El necesario derribo de edificios y la ejecución de la urbanización implica la extinción de los arrendamientos urbanos y rústicos existentes sobre las fincas, valorándose las indemnizaciones que correspondan en el Proyecto de Compensación.

DECIMA.- Valoración de cargas y derechos.

1. Para la valoración de servidumbres prediales y de derechos reales sobre inmuebles, se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido en la legislación expropiatoria, en el Derecho Civil o Administrativo y, en su defecto, a lo señalado para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DECIMO PRIMERA.- Valoraciones en caso de incorporación de Empresa Urbanizadora.

1. La valoración de la aportación de Empresas Urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste del presupuesto del Proyecto de Urbanización, o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asambleta General.

2. Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la Empresa Urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida de la aportación de la Empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles

2. Transcurrido este plazo, entrarán en juego los efectos que establece el número 2 del artículo 41 de los Estatutos.

3. El pago se hará, normalmente, en metálico, pero, por acuerdo con el obligado, que se apruebe en Asamblea General, podrá sustituirse por la aportación de industria, o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

4. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ésta, o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acrediten la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo es participe por el terreno que retenga.

**DECIMO CUARTA.-** Expropiación por incumplimiento de obligaciones.

1. Con independencia de la expropiación que proceda, por falta de incorporación a la Junta, es también procedente como sanción, respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que, a seguido, se indican:

2. Son causas de expropiación:

1) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario a que alude el artículo 41 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido acudido a la vía de apremio para el cobro de alguna otra cuota.

2) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 17 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

3. Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base Quinta.

**DECIMO QUINTA.-** Enajenación de terrenos por la Junta.

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes reales sobre ellos.

2. El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno, en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se le entregarán, bien por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3. La participación de la Empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación y que actuaron en la forma señalada en el número 4 del artículo 13 de los Estatutos, precepto aplicable también al Ayuntamiento, en el caso en que sea adjudicatario de terrenos en pago de su derecho potencial a algún aprovechamiento.

**DECIMO SEGUNDA.-** Contratación de las obras de urbanización.

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por Empresas Urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2. En otro caso, se harán por la Empresa o Empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Asamblea General, consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

a) El compromiso de la Empresa de ajustarse, en el plazo y modo de ejecución, a los Proyectos de Urbanización y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta, respecto de las obras.

b) Los supuestos de incumplimiento, que darán lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.

c) Modo y plazos de abono por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada.

d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras.

**DECIMO TERCERA.-** Plazos y forma del pago de cuotas.

1. Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique, al efecto, el Consejo Rector.

3. Si la adquisición se verificó una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta, o en el supuesto de adjudicación a Empresa Urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros; y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

**DECIMO SEXTA.-** Responsabilidad de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento, de la urbanización completa del Polígono, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.
2. En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio; y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística, se estará a lo previsto en los artículos 261 y siguientes de la Ley del Suelo, si bien, la Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.
3. Cuando la anomalía o infracción hubiere sido cometida por la Empresa Urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta, o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha Empresa.
4. La Junta de Compensación será responsable, ante cada uno de sus miembros, del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella.

**DECIMO SEPTIMA.-** Afección real de los terrenos.

1. De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación, a la que se unirá la Certificación administrativa de la constitución de la Junta y de estar incluida la finca en el Sector.
2. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización, en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante Certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

**DECIMO OCTAVA.-** Valoración de las fincas resultantes.

1. Los terrenos destinados a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán en base al volumen utilizable en cada caso, que será objeto de reparto proporcional a la superficie aportada por cada miembro en el Polígono y que se justificará por las circunstancias de las fincas.

2. Son circunstancias determinantes del volumen adjudicable a cada miembro del Polígono:

- a) Superficie asignada en el Planeamiento .... 204.495,00 m2
- b) Superficie de Sistemas Generales que corresponde al Ayuntamiento de Alcalá de Henares: 30.372,02 m2
- c) Superficie asignada a Cesiones de Sistemas Interiores, según Reglamento de Gestión ..... 70.223,00 m2
- d) Aprovechamiento Superficie Suelo m2 Edificabilidad m2

Lucrativa Propiedad Privada .....	89.561,82	.....	96.313,01
Lucrativo Ayuntamiento, 10% A.M.	8.680,61	.....	10.701,99
Lucrativo Ayuntamiento Excesos	5.657,57	.....	6.975,00
<b>SUMA</b>	<b>103.900,00</b>		<b>113.990,00</b>

e) Superficie aportada	
COMPANIA DE JESUS	39.494,16 m2
COMUNIDADES PINAR, S.L.	79.825,42 m2
CONSTRUCCIONES PINAR DE CHAMARTIN, S.L.	79.825,42 m2
AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES por Carretera Campo del Angel	5.350,00 m2

f) Porcentaje de participación atribuible a dichos propietarios:

COMPANIA DE JESUS	19,3130%
COMUNIDADES PINAR, S.L.	39,0354%



DECIMO NOVENA.- Distribución de beneficios y pérdidas.

1. La distribución de beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad en superficie o valor entre las fincas aportadas por cada uno de los asociados.
  2. La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta, o por la incorporación de Empresas Urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en la Base Décimo Primera y salvo la excepción que la misma recoge en su último número, ya que las cuotas complementarias guardan directa relación con las fincas respectivamente aportadas por los miembros de la Junta, en tanto no existan solares.
  3. La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.
  4. Para la aportación de cuotas futuras, por parte de los asociados adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.
  5. En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares o aportantes de terrenos, se estará a lo señalado en el número 3 de la Base Décimo Quinta.
- VIGESIMA.- Cuanía y forma de la adjudicación de fincas resultantes.
1. La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas, de acuerdo con lo señalado en la Base anterior.
  2. Los terrenos libres de las parcelas se adjudicarán junto con la superficie edificable de las mismas.
  3. Cuando, por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas, o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o consecuencia de haberse ya adjudicado alguna finca, no sea posible la tribución de finca independiente, se adjudicará en pordiviso, expresándose en el Título la cuota

correspondiente a cada propietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo previsto en la Base Vigésimo Segunda.

VIGESIMO PRIMERA.- Momento y criterios de adjudicación.

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación hecha por el Organo Administrativo actuante y la expedición de documento, con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido señalado en el artículo 113 del Reglamento de Gestión, determinarán la inscripción en el Registro de la Gestión, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece el número 1 del artículo 170 de la Ley del Suelo.
  2. En la formulación del Proyecto de Compensación, cuyo plazo de presentación será el de tres meses a contar de la constitución de la Junta de Compensación, se tendrán en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán en favor de quien reúna ambos, o por el orden de su enumeración, en otro caso:
    - a) Que su participación permita la adjudicación de finca independiente.
    - b) Que la finca a adjudicar esté situada en lugar próximo a la finca o fincas aportadas por el peticionario.
  3. Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir al pago de los costes de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en la Base Décimo Séptima, hasta su cancelación.
- VIGESIMO SEGUNDA.- Compensación a metálico en la adjudicación.
1. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensará a metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15 por cien del valor de los terrenos que se le adjudiquen.
  2. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso, o dejado de percibir in natura.

terrenos edificables, si se cumplen los requisitos del artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística y lo dispuesto en la revisión del Plan General.

**VIGESIMO QUINTA.-** Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento.

1. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de cuotas de conservación.
2. En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de los terrenos respecto al total de las fincas resultantes; y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación, como excepción al principio general establecido en el número 3 de la Base Décimo Quinta.

**VIGESIMO SEXTA.-** Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.

1. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de las fincas resultantes que le correspondan.
2. El propio acuerdo producirá la cesión de los terrenos que han de ser objeto de cesión gratuita para su afectación a los usos previstos en el Plan.
3. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor de la Administración actuante, antes de tres meses de su recepción definitiva por la Junta; y podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.
4. La adjudicación de finca y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura pública, o en documento expedido por la misma, con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos; y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

3. El estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos a estos efectos, será aprobado por la Asamblea General y se reflejarán en el Proyecto de Compensación las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

4. Será procedente, también, el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el 15 por cien de la parcela mínima edificable, estándose, para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento, a lo establecido en los dos números precedentes.

5. En todo caso, se procurará que la atribución de terrenos y metálico sea proporcionado y equivalente entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

6. A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a Empresa Urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación en natura, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

**VIGESIMO TERCERA.-** Momento de edificación de los terrenos.

1. En el caso de que con venga a los intereses generales de la Junta, la edificación de algún terreno por cuenta de la misma, y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal, y el comienzo de la edificación será posible antes de concluida la urbanización, en los términos que resultan de los artículos 10, 19 y siguientes de la Ley del Suelo y de los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión.

2. Los mismos precepto son de aplicación a los terrenos adjudicados.

**VIGESIMO CUARTA.-** Bienes de uso y dominio público existentes.

1. Las superficies de suelo de dominio y uso público que pueda existir o descubrirse como tal dentro del Sector, se entenderán compensadas con los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter previsto en el Planeamiento.

2. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en

VIGESIMO SEPTIMA.-

Como la incorporación de la Empresa Urbanizadora tendrá lugar una vez conocido el presupuesto del Proyecto de Urbanización, las presentes Bases refieren el porcentaje de atribución de titularidades de suelo aportado, que es el siguiente:

- 1º.- COMPAÑIA DE JESUS ..... 19,3130%
  - 2º.- COMUNIDADES PINAR, S.L. .... 39,0354%
  - 3º.- CONSTRUCCIONES PINAR DE CHAMARTIN, S.L. 39,9354%
  - 4º.- AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES 2,6162%
- VIGESIMA OCTAVA.-

No obstante lo anterior, los porcentajes resultantes de la adjudicación de aprovechamiento a los distintos miembros de la Junta de Compensación, serán los siguientes:

Propietario	% Participación lucrativa	Aprovechamiento Lucrativo/Donativos m2	% Participación Aprov. total	Gastos %
Compañía de Jesús	19,3130	18.600,93	14,9115	18,0688
Comunidades Pinar S.L.	39,0354	37.596,17	30,1391	36,3994
Construcciones Pinar de Chamartín, S.L.	39,0354	37.596,17	30,1391	36,3994
Ayuntamiento como Propietario	2,6162	2.519,74	2,0200	2,4394
Por exceder de Aprovechamiento	---	6.975,00	5,5915	6,7530
Por donaciones y S.S.GG	---	10.752,00	8,6194	0,00
Por 10% A.M.	---	10.701,99	8,5794	0,00
<b>SUMAS</b>	<b>100,000</b>	<b>103.288,01</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>

Los porcentajes de participación en los gastos de Urbanización quedarán distribuidos del modo siguiente:

- a) COMPAÑIA DE JESUS ..... 18,0088 %
  - b) COMUNIDADES PINAR, S.L. .... 36,3994 %
  - c) CONSTR. PINAR DE CHAMARTIN, ..... 36,3994 %
  - d) AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES 9,1924 %
- SUMA** 100,0000 %

La participación de propietarios incluidos en la Junta de Compensación a través de convenios urbanísticos es la siguiente:

Particpe	Edificabilidad m2	% participación	Cuantías alcuotas
VILLAS DE GUADARRAMA	12.909,30	12,4984	
D. ESTEBAN MUJICA	2.437,00	2,3594	15,2354
A. ESTEBAN MUJICA	390,00	0,3776	
RESTO LUCRATIVO	87.551,71	84,7646	84,7646
<b>SUMA</b>	<b>103.288,01</b>	<b>100,0000</b>	<b>100,0000 €</b>

Del 15,2354 respecto del cómputo de edificabilidad lucrativa con participación de gastos incluso para el Ayuntamiento, se comprueba que absorbe el 9,1924 % del mismo y todavía cuenta con edificabilidad del concepto captado por el 10% de A.M. (15.736,30 m2 frente a 9.494,74 m2 que dispone el Ayuntamiento con gastos en los conceptos de propietarios y por exceder de Aprovechamiento).

Alcalá de Henares, a 24 de abril de 1995.-El secretario general (firmado).  
(O.-4.928)