Ayuntamiento de Móstoles

ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

1.1. PREÁMBULO
1.2. SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS

2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1. NATURALEZA
2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
2.3. EFECTO DEROGATORIO
2.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
2.5. INCIDENCIA DE PLANEAMIENTO SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES
2.6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
2.7. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
2.8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
2.9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
2.10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

3. NORMAS GENERALES DEL VOLÚMEN, DE HIGIENE, DE CALIDAD, DE LA EDIFICACIÓN

3.1. ALCANCE Y CONTENIDO
3.2. PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN Y REGULACIÓN DE FINCAS
3.3. MEDICIÓN DE ALTURAS
3.4. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA
3.5. MEDICIÓN DE LA OCUPACIÓN DE PARCELA
3.6. PATIOS
3.7. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS
3.8. FACHADAS
3.9. SALIENTES VUELOS Y ENTRANTES
3.10. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN
3.11. CHIMENEAS DE VENTILACIÓN
3.12. SOLEAMIENTO
3.13. NORMAS CONSTRUCTIVAS
3.14. ESCALERAS
3.15. PORTALES

3.16. RETRETES Y ASEOS
3.17. ANTEPECHOS
3.18. ASCENSOR
3.19. INSTALACIONES Y SERVICIOS
3.20. AISLAMIENTOS
3.21. CERRAMIENTOS
3.22. ANUNCIOS Y RÓTULOS
3.22.1. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE
3.23. ACRISTALAMIENTO DE TERRAZAS
3.24. TRASTEROS
3.25. SERVIDUMBRES URBANAS
3.26. CONDICIONES DE SEGURIDAD
3.27. CONDICIONES DE USO

4. ORDENANZAS PARTICULARES

4.1. ORDENANZA Nº 1, MÓSTOLES HISTÓRICO
4.2. ORDENANZA Nº 2, MÓSTOLES MODERNO
4.3. ORDENANZA Nº 3, MÓSTOLES FUTURO
4.4. ORDENANZA Nº 4, UNIFAMILIAR AISLADA
4.5. ORDENANZA Nº 5, UNIFAMILIAR ADOSADA
4.6. ORDENANZA Nº 6, COMERCIAL
4.7. ORDENANZA Nº 7, INDUSTRIAL
4.8. ORDENANZA Nº 8, EQUIPAMIENTOS

5. NORMAS DE TRAMITACIÓN

5.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
5.2. TRAMITACIÓN DE PLANES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PRESENTE PLAN
5.3. ACTOS SUJETOS A LICENCIA
5.4. LICENCIA DE OBRA MAYOR
5.5. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS
5.6. LICENCIA DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS, ACTIVIDADES E INSTALACIONES

6. NORMAS DE URBANIZACIÓN

6.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL
6.2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA
6.3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN EN ÁREAS PEATONALES, ÁREAS AJARDINADAS Y ÁREAS DE EQUIIPAMIENTO
6.4. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

1. INTRODUCCION

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer, junto con las necesarias remisiones al resto de Móstoles y con el complemento normativo que estos aportan por sí mismos, el régimen jurídico aplicable, a los distintos tipos y categorías de suelo, al crecimiento, mejora y reforma interior de la ciudad, y a los demás aspectos que son objeto de la competencia urbanística municipal.

1.1 PREAMBULO

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, el 9 de Agosto de 1.985 y publicado en el B.O.E. el 6 de Septiembre de 1.985.

Dicho Plan contenía sus Normas Urbanísticas de acuerdo con el art. 37 del Reglamento de Planeamiento.

El Tiempo transcurrido desde dicha aprobación y la aplicación puntual y concreta de las mismas ha aconsejado efectuar la presente modificación si bien conviene precisar que se trata más de aclaración y ampliación de conceptos que de una modificación.

1.2. SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS

A efectos normativos de las presentes Normas cuantas veces se emplean los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes:

1.2.1. Solar

Son las superficies de suelo urbano, definidas en las presentes Normas o que resulten de la aprobación de los Planes Parciales, Plan Especial de Reforma Interior y Proyectos de Urbanización correspondientes, aptos para la edificación y que reúnan las condiciones siguientes:

a) Haber cumplido con el requisito de reparcelación urbanística en el caso de que fueran éstas necesarias.

b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.

d) Contar con posibilidad de conexión a la red de servicios telefónicos.

e) Que la vía a la que dé frente tenga calzada pavimentada, aceras provistas de encintado y pavimentación de aceras al menos en el tramo al que dé frente el solar.

f) Las demás que señalen las presentes Normas, sus Planes de desarrollo y, en especial, las que se indican en cada Unidad de Gestión de suelo urbano.

1.2.2. Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales o áreas de movimiento y en la que, por tanto, es posible la edificación.

1.2.3. Parcela no edificable

Es la parte del solar excluida de las alineaciones oficiales o áreas del movimiento y en la que, por tanto, no es posible la edificación.

1.2.4. Parcela mínima

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Cuando en las presentes Normas o en sus Planes de desarrollo se fijen las superficies de parcela mínima, o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

De acuerdo con el artículo 95.1 de la ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente deberá hacerse constar públicamente en cualquier transmisión de la finca.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que den lugar a parcelas inferiores a la mínima.

1.2.5. Lindero

En suelo urbano, es la línea perimetral del solar y, en los restantes tipos de suelo, es la línea perimetral de la finca.

1.2.6. Alineación

Puede ser exterior e interior.

-.- Alineación exterior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

-.- Alineación interior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con el espacio libre interior.

1.2.7. Area de movimiento

Superficie de suelo en el interior del solar sobre la que puede emplazarse libremente la edificación.

1.2.8. Línea de edificación

Es la línea que delimita la superficie ocupada por la edificación.

1.2.9. Línea de fachada

Es la línea de edificación correspondiente a la fachada que da frente al vial principal.

1.2.10. Retranqueo

Es la separación entre la línea de fachada y la alineación exterior.

1.2.11. Separación a linderos

Es la separación entre la línea de edificación que no sea fachada y los linderos.

1.2.12. Ocupación máxima

Porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación

1.2.13. Ubicación de las plantas bajo rasante

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos y separación a linderos, salvo que exista prohibición expresa en las normas del vigente Plan o de los Planes de desarrollo.

1.2.14. Fondo edificable

Es la distancia ortogonal entre la alineación exterior y la interior, que define la parcela edificable.

1.2.15. Parcelación, reparcelación y normalización de fincas

Parcelación

Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes, con la intención de adecuarlos a usos urbanos.

Reparcelación

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

Normalización de fincas

Operación que sea preciso realizar para regularizar la configuración física de las fincas, con el fin de adaptarlas a las exigencias de planeamiento, siempre que so sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación entre los propietarios afectados.

1.2.16. Patio de manzana

Se entiende por patio de manzana el espacio libre, delimitado por las alineaciones interiores de una manzana cuando se pueda inscribir en él un círculo de 16 metros de diámetro como mínimo.

1.2.17. Patio de parcela

Se entiende por patio de parcela el espacio libre situado dentro de una parcela. Pueden ser interiores o cerrados, y exteriores o abiertos; sus dimensiones serán en función del tipo de local que a él den.

1.2.18. Patio de ventilación

Se entiende por patio de luces el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar luz y ventilación. La superficie mínima será de 0,50 m2., pudiendo dar a él solamente baños y aseos.

1.2.19 Patios mancomunados

Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.

La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

1.2.20 Altura de la edificación

Es la distancia vertical, medida en metros o número de plantas, que media entre la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno, en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La relación entre número de plantas y metros es como sigue:

Planta sótano y semisótano	2,20
Planta baja	3,60
Planta tipo	3,30
Planta baja y 1	6,90
Planta baja y 1 y A	10,20
Planta baja y 2	10,20
Planta baja y 3	13,50
Planta baja y 4	16,80
Planta baja y 5	20,10
Planta baja y 6	23,40
Planta baja y 7	26,70
Planta baja y 8	30,00

A= 3* planta igual al 30% de la planta primera.

1.2.21 Altura de pisos.

Es la distancia que media entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

1.2.22 Altura de plantas.

Es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos.

1.2.23 Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de 0,99 m. contados desde la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno, en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre 1m. y 1,99m. por encima de la rasante.

1.2.24 Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o hasta =1,20m. Por encima o debajo de esta rasante y cuyo techo se encuentra por encima de la rasante más de 2 m.

1.2.25 Superficie construida.

Se entiende por superficie construida la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, expresada en metros cuadrados de forjado y, corresponde a la suma de todas las plantas construidas incluido sótano y semisótano.

Si el semisótano y sótano se utiliza para garaje de la edificación sobre rasante, no computará como superficie construida. Los vuelos abiertos se contabilizarán al 50%.

1.2.26 Aprovechamiento máximo

El máximo de la superficie construida por parcela edificable.

1.2.27 Edificabilidad

Indice que relaciona la superficie construida máxima y la superficie del solar (neta) o la superficie de la parcela ordenada (bruta).

1.2.28 Edificación cerrada y aislada

Es edificación cerrada aquella que se organiza en relación a las calles, formando frentes edificados continuos y en las cuales los edificios disponen de luces a la calle y a patios interiores de manzana o de parcela.

Es edificación aislada la que presente luces a todas las fachadas exteriores, a espacios libres públicos o privados.

1.2.29 Edificio exclusivo y uso compartido

Edificio exclusivo es aquel que en todos sus locales y espacios se desarrollan actividades comprendidas en un mismo uso pormenorizado.

Uso compartido es aquel que en algunas de sus plantas se desarrollan actividades que comprenden distintos usos pormenorizados.

1.2.30 Reposición

Actuación consistente en volver a construir un edificio destruido o gravemente dañado como consecuencia de un hecho fortuito y catastrófico.

1.2.31 Sustitución

Actuación consistente en la construcción de un edificio después de la demolición intencionada del edificio que ocupaba anteriormente el solar.

1.2.32 Proyecto de sustitución

Proyecto técnico unitario integrado por proyecto de demolición del edificio existente y proyecto de edificación del nuevo edificio.

1.2.33 Unidad de gestión

Ambito en suelo urbano sobre el que el Plan prevé una intervención urbanística de mejora y reforma interior, y necesaria para que los terrenos por ella afectados alcancen la condición de solar. Pueden ser, tanto unidades de actuación directamente ejecutables a partir del presente Plan, como unidades necesitadas de desarrollo por medio de Planes Especiales.

1.2.34 Actuación aislada

Operación de mejora o reforma en suelo urbano que se ejecuta por expropiación forzosa.

1.2.35 Readecuación morfológica

Remodelación del caserío existente a la ordenación prevista por el Plan.

1.2.36 Parcela ordenada

Conjunto de parcelas resultantes, descontando los viales, del proceso de intervención urbanísticas que desarrolla el Plan General.

1.2.37 Unidad de proyecto

Conjunto de actuaciones de urbanización a realizar sobre un terreno para que este se adecue a las determinaciones del Plan.

1.2.38 Uso dominante característico

Aquel que por su importancia en un ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina su morfología global.

Los previstos en el presente Plan son:

-.- **Residencial:** Es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

-.- **Industrial:** Es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos.

-.- **Terciario:** Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación, financiación u otras, seguros etc.

-. - **Equipamiento:** Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporción los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como de abastecimiento e infraestructurales.

Esto usos constituyen los USOS GLOBALES aplicables al suelo clasificado como urbanizable Programado.

1.2.39 Uso permitido

Actividad o función que, por ser compatible con el uso dominante característico, es admitido por las Ordenanzas particulares que resulten de aplicación. A los efectos de pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes:

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda colectiva, hotelero, oficinas, bares y restaurantes, comercial, civico-social, espectáculo, equipamiento privado, equipamiento público, talleres y almacenes e industrias.

Se entiende por:

A Dentro de Residencial:

A.1 Vivienda unifamiliar: Residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada, según los retranqueos y separaciones a los linderos.

A.2. Vivienda multifamiliar: Corresponde a los edificios destinados a la residencia de varias familias con un acceso o portal único.

A.3. Vivienda colectiva: Corresponde a los edificios destinados a la residencia de grupos humanos Específicos. Se incluye en este epígrafe las residencias de estudiantes (Colegios Mayores o Menores), de religioso/as y similares.

B Dentro de Industrial:

B.1. Garaje: Corresponde a los espacios destinados al almacenaje de vehículos.

B.2. Taller: Corresponde a aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos con el fin de restaurarlos o modificarlos.

B.3. Industria: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de Productos.

B.4 Almacén: Comprende aquellas actividades cuyo objeto es el depósito o almacenaje de los bienes y productos.

C.- Dentro de Terciario:

C.1 Hotelero: Corresponde a los edificios destinados a hoteles, hostales, pensiones y similares.

C.2 Comercial: Corresponde a los edificios o locales destinados a la exposición y venta de productos al detalle.

C.3 Oficinas: Corresponde a los edificios o locales destinados al ejercicio o realización de trabajo Burocrático o Administrativo de carácter público o privado y actividades profesionales y similares.

C.4 Espectáculos y locales de reunión: Corresponde a los edificios o locales destinados a espectáculos Públicos, actividades recreativas.

C.5 Establecimientos públicos: Corresponde a los locales destinados a restaurantes, bares, etc.

D.- Dentro de equipamiento:

D.1 Equipamientos privados: Corresponde a los edificios o locales destinados a centros de enseñanza, Educativos, asistenciales, sanitarios, deportes, culto, culturales en general y similares de promoción Privada.

ORDENANZA	USO DOMINANTE CARACTERISTICO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA COLECTIVA	GARAJE APARCAMIENTO	TALLERES	INDUSTRIA	ALMACEN	HOTELERO	COMERCIAL	OFICINAS	ESPECTACULOS	ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTO PRIVADO	EQUIPAMIENTO PUBLICO
1º	RESIDENCIAL	E C	E C	E	– C	– C	– –	– C	E C	C	– C	E C	– C	E C	E C
2º	RESIDENCIAL	– –	E C	E –	– C	– C	– –	– C	E –	– C	E C	E C	– C	E C	E C
3º	RESIDENCIAL	– –	E C	E –	– C	– C	– –	– C	E C	– C	E C	E C	– C	E C	E C
4º	RESIDENCIAL	E –	– –	– –	– C	– –	– –	– –	– –	– –	– –	– –	– –	E –	E –
5º	RESIDENCIAL	E –	– –	– –	– C	– –	– –	– –	– –	– –	– –	– –	– –	– –	– –
6º	COMERCIAL	– –	– –	– –	E C	– C	– –	– C	E C	E C	E C	E C	E C	E C	E C
7º	INDUSTRIAL	– C	– –	– –	E C	E C	E C	E C	– –	– C	– C	– –	E –	– –	E –
8º	EQUIPAMIENTO	– –	– –	– –	– C	– –	– –	– –	– –	– –	– –	– –	– –	E C	E C

E = USO PERMITIDO EN EDIFICIO EN PARCELA EXCLUSIVA

C = USO EN EDIFICIO COMPARTIDO

D.2 Equipamientos públicos: Corresponde a los edificios o locales destinados a centros de enseñanza educativos, asistenciales, sanitarios, deportes, culto, culturales en general y administración pública, servicios públicos, mercado municipal, verde y similares de promoción pública.

Asignación de uso:

Se distinguen entre uso permitido en edificio o parcela exclusivos y uso permitido en edificio compartido, según el cuadro siguiente, exceptuando los casos especiales de la Ordenanza.

1.2.40 Estaciones de servicio

Las estaciones de servicio, gasolineras, solamente pueden instalarse en suelo no urbanizable, según lo establecido en el punto **2.16.2** de esta Memoria y en suelo urbanizable próximas a vías principales de comunicación tal como establezca el correspondiente Plan Parcial.

2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1. NATURALEZA

Las presentes Ordenanzas tiene el carácter y naturaleza de Normas Urbanísticas, con el contenido y alcance que le confiere la legislación vigente en todo aquello que no esté regulado, se estará a lo señalado en el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

2.2. AMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a la totalidad del término municipal de Móstoles (Comunidad Autónoma de Madrid)

2.3. EFECTOS DEROGATORIOS

Estas Ordenanzas derogan y sustituyen la normativa existente en materia de urbanismo en el término municipal de Móstoles, en cuanto se hallase vigente a la entrada en vigor de este Plan.

En régimen transitorio, se mantiene la vigencia del Plan Parcial de Polígono Industrial nº 6, hasta que quede completada su ejecución, se entregue la urbanización al Ayuntamiento y se realicen las cesiones obligatorias procedentes.

2.4 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.4.1 Parcelaciones y Segregaciones

Las parcelaciones sólo podrán realizarse en los supuestos y de acuerdo con las garantías establecidas en la legislación vigente. En suelo urbanizable, los Planes Parciales que se elaboren en desarrollo del presente Plan deberán incluir necesariamente para su aprobación proyecto de parcelación de la totalidad de la superficie que abarque.

En suelo urbano, no se aprobarán proyectos de urbanización o edificación que impliquen parcelación o segregación de fincas sin que previa o simultáneamente se tramite y apruebe el proyecto de parcelación o segregación, que contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Plano de situación y parcelario en cartografía oficial.
b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 2,5% y en plano escala mínima de 1:500, acotado en todos sus linderos.
c) Fotocopia certificada de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
d) Memoria descriptiva de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes.

En suelo urbano, no se permitirá ninguna segregación que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y volumen establecidas en las Ordenanzas que le sean de aplicación y, en suelo urbanizable o no urbanizable, ninguna segregación que dé lugar a fincas de dimensión inferior a la señalada como mínima por las disposiciones agrícolas vigentes.

2.4.2 Reparcelaciones

Además de cuando sea procedente en los polígonos o unidades de actuación y de acuerdo con los sistemas de ejecución del Plan, procederá la reparcelación cuando sea necesario, en suelo urbano y en los ámbitos reparcelatorios que el Ayuntamiento determine, reconfigurar el parcelario existente adaptándolo a la disposición edificativa que deriva el presente Plan.

2.5 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

2.5.1 Situación fuera de ordenación

Según el art. 60 de la Ley del Suelo, se consideran disconformes con el planeamiento aquellos edificios e instalaciones que:

a) Ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo expresen la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación.

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

c) Los que estén destinados a usos o actividades que resulten incompatibles con las dotaciones generales y locales asignadas al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

La calificación como fuera de ordenación no el aplicable a los inmuebles incluidos en el Catalogo del Plan General.

En suelo urbano, sólo se consideran fuera de ordenación los edificios y usos afectados por las operaciones de mejora y reforma interior previstas, bien consistan en actuaciones aisladas, bien en unidades de gestión, o en aquellos casos en que la diferencia entre alineación existente y prevista sea superior a 3 metros o a aquellos casos en que el uso existente sea incompatible con la calificación del suelo.

De acuerdo con ese principio de respeto a la realidad existente, la virtualidad de las Ordenanzas se reduce a los supuestos de sustitución voluntaria de edificios, incremento de volumen y cambio de uso.

2.5.2 Efectos

La situación del fuera de ordenación es causa de denegación de licencia, salvo:

_. _ Las obras de conservación y mantenimiento y las exteriores de ornato de reformas menor

_. _ Las que puedan eliminar las causas determinantes de su situación de fuera de ordenación.

_. _ Las parciales de consolidación o reparcelación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de vigencia del Plan General.

_. _ Lo establecido en los números 2 y 3 del art. 60 de la Ley del Suelo.

2.6 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo: Urbano, urbanizable programado, urbanizable no programado, no urbanizable y no urbanizable de especial protección, según la delimitación que se contiene en el plano 10/2 de Clasificación.

Se clasifican como urbanos los terrenos que en su conjunto cuentan con las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, adecuadas a un uso urbano y proporcionadas a un volumen de población también urbano, del tipo que se da en el municipio de Móstoles, o por estar comprendidas en áreas consolidadas por la edificación al menos de 2/3 partes de su superficie.

Se han clasificado como urbanizables los terrenos que en su conjunto son aptos, en principio, para ser urbanizados, constituyendo suelo urbanizable programado aquel que ha de serlo según el Programa del vigente Plan, y suelo no programado aquel que puede serlo mediante la aprobación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, si las circunstancias futuras así lo aconsejasen.

Por ultimo, se clasifican como no urbanizables el resto de los terrenos del término municipal, no incluidos en alguna de las clasificaciones anteriores, en especial las áreas a las que el Plan quiere otorgar una especial protección en razón de sus valores naturales, paisajísticos y ecológicos.

2.7 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.7.1 Definición y clasificación

Constituyen el suelo no urbanizable, aquellas áreas a las que el Plan quiere otorgar, por sus condiciones naturales, etc., una especial protección o razones semejantes para ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Suelo no urbanizable, especialmente protegido.

Lo componen los espacios denominados Parque Guadarrama, Eje Verde del Arroyo del Soto, Eje Verde de la Reguera y Fuente Cisneros, banda de protección junto a Carretera N-V y vías pecuarias.

En el suelo no urbanizable de especial protección, son de aplicación las normas contenidas en el presente artículo, así como aquellas de suelo no urbanizable común que no entren en contradicción con éstas.

En suelo urbanizable de especial protección podrán realizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, o que sean de utilidad pública o interés social, siempre y cuando no exista posibilidad alguna de ubicar tales construcciones o instalaciones en otra clase de terrenos.

A) Parque Guadarrama. Será objeto de un Plan Especial que tendrá por fin proteger los valores paisajísticos, forestales y ecológicos propios del espacio que abarca, así como facilitar su uso por los ciudadanos. Las determinaciones a que deberá ajustarse la redacción de ese Plan Especial se contienen en el apartado I de la Memoria de Gestión.

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

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

B) Ejes Verdes de los Arroyos del Soto, de La Reguera y Fuente Cisneros y banda de protección junto a la Carretera N-V. Quedan vinculados, en todo caso, a su destino agrícola, forestal y ganadero y, en consecuencia, se prohibe la realización de cualquier tipo de edificación que no se halle directa y estrechamente vinculada a tales usos.

C) Vías pecuarias. Las cañadas, cordeles y veredas se consideran especialmente protegidas, en los anchos señalados por la legislación vigente.

Suelo no urbanizable común

En esta clase de suelo, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o normas del Ministerio de Agricultura o del correspondiente Departamento de la Comunidad Autónoma, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Podrán, también, autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Con excepción de las viviendas accesorias a las explotaciones agrícolas o a las demás obras e instalaciones que según la legislación vigente, se ubicasen en esta clase de suelo, no se autorizará ninguna vivienda familiar en la totalidad del suelo no urbanizable del término de Móstoles.

Las industrias y actividades actualmente existentes, emplazadas en suelo no urbanizable común, se consideran a efectos urbanísticos, socialmente interesantes, en cuanto al mantenimiento de sus actuales procesos productivos y puestos de trabajo, así como sus usos actuales. Podrán, por tanto, realizarse en ellas obras de consolidación, modernización, incremento de valor y aumento de volumen sin salirse de sus actuales procesos productivos y puestos de trabajo, así como sus usos actuales. parcelas en un porcentaje máximo de 20% de lo existente, siempre que no sobrepasen el 70% de la ocupación de la parcela y siempre y cuando queden justificadas por las necesidades de sus procesos productivos, tal y como se contempla en los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo.

Se consideran también socialmente interesantes, a efectos urbanísticos, las industrias o actividades nocivas y peligrosas que, por razón de ese carácter, no convenga ubicar en los polígonos industriales, sino emplazar en lugares totalmente alejados de los núcleos urbanos, y que vayan a generar un volumen de empleo que, según discrecional apreciación del Ayuntamiento, compense los inconvenientes y costes sociales de su implantación.

En cualquier caso deberán situarse a más de 2.000 metros del límite del suelo urbano, urbanizable, y contar con las medidas necesarias que aseguren la no contaminación de ríos, aguas subterráneas, atmósfera, ni otros elementos naturales.

Las construcciones e instalaciones cuya ubicación en suelo no urbanizable pretenda justificarse por el servicios a banda paralela a la carretera, que no supere los 50 metros contados desde la línea de edificación que señale la legislación de carreteras, disten más de 1.000 metros de los límites del suelo urbano y urbanizable, y se dediquen exclusivamente a los usos de bares y restaurantes, estación de servicio y taller de reparación de automóviles.

2.7.1.1 Parcelaciones rústicas

En suelo no urbanizable, solo se podrán realizar parcelaciones rústicas que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en la Ley 4 / 1.984 de la Comunidad Autónoma de Madrid sobre Disciplina Urbanística y a las restantes disposiciones aplicables.

No podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínimas.

Condiciones

Los accesos a carreteras nacionales y comarcales, con incorporación al sentido del tránsito, lo harán en las condiciones que establezca la Jefatura Nacional de Carreteras.

El ancho de caminos será de 6 m. con una separación de vallado de 7 metros al eje del camino.

2.7.1.2 Parcelaciones urbanísticas

Queda prohibida expresamente y por la propia naturaleza del suelo no urbanizable, su parcelación urbanística.

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

2.7.1.3 Núcleo de población

Se entenderá por núcleo de población dentro de suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere demandas de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., características de áreas urbanas.

Cualquier vivienda que no esté vinculada a una explotación agraria.

2.7.2. Condiciones de uso y edificaciones.

2.7.2.1. Usos permitidos.

a). Las explotaciones mineras.

b). Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.

c). La acampada en instalaciones a tal fin.

d). Los vertidos de residuos sólidos, en vertederos controlados.

e). Los usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

f). Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

g). Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.

h). Las industrias o actividades nocivas y peligrosas que por razón de ese carácter, no convenga ubicar en los polígonos industriales y que vayan a generar un volumen de empleo que compense los costes sociales de su implantación.

2.7.2.2 Condiciones para vertidos sólidos

Se clasifican en:

a). Residuos de tierras procedentes de vaciados o desmontes.

b). Residuos de tierras y escombros, procedentes de actividades del sector de la construcción, urbanización y edificación, desecho de obras etc.

c). Residuos orgánicos procedentes estrictamente de los asimilables a actividades domésticas.

d). Residuos industriales.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

El área apta por la clase c) corresponde a los departamentos municipales la delimitación precisa en función de las necesidades de vertido.

La clase d) se regirá por la Ley de Residuos Tóxicos Industriales.

Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán:

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

b) Si la altura superara los cuatro metros además de los señalado anteriormente se acompañará:

Un estudio para comprobar el impacto ambiental de la situación al llegar a la colmatación, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

Un estudio de escorrentías y vaguadas.

Un estudio de taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajístico.

2.7.2.3. Condiciones de las edificaciones

Vinculada a explotación agropecuaria

La superficie de parcela será de 30.000 m2 como mínimo y retranqueo mínimo de 10 metros a cualquier lindero en secano y 7.500 m2 en regadío con 7 metros de retranqueos mínimos para cualquier edificación.

Vinculada a la acampada

La parcela mínima será de 50.000 m2.

El área de concentración se separará 20 metros de los linderos.

La ocupación será como máximo del 50%.

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

La finca se arbolará perimetralmente.

Se prohibe expresamente la instalación de tiendas y caravanas permanente.

Se tramitará de acuerdo con el art. 43.3 de la Ley del Suelo.

Vinculadas a servicios a carreteras.

Parcela mínima 30.000 m2 separación de 50 metros a cualquier edificación y a 1.000 metros del suelo clasificado como urbano.

Los retranqueos mínimos serán de 5 metros a cualquier lindero.

Vinculadas a la producción industrial.

a) Las molestas, nocivas y peligrosas.

La parcela mínima para la edificación de construcciones será de 30.000 m2.

La separación 50 metros de cualquier otra construcción y en todo caso 20 metro a linderos.

Se tramitará de acuerdo con el art. 43.3 de la Ley del Suelo.

Se separarán 50metros a linderos y estarán a 2.000 metros de cualquier núcleo habitado.

La edificación será de 1 m2 por cada 10 m2 de superficie.

La ocupación será como máximo del 10%.

La altura máxima será de 9 , en dos plantas.

Se arbolará perimetralmente y con doble línea.

Se cumplirán las condiciones generales para el uso industrial de suelos con destino urbano.

b) Las industrias actualmente existentes, emplazadas en suelo no urbanizable, se consideran a efectos urbanísticos socialmente interesantes, en cuanto al mantenimiento de sus actuales procesos productivos y puestos de trabajo. Podrán, por tanto, realizarse en ellas obras de consolidación, modernización, incremento de valor y aumento de volumen sin salir de sus actuales parcelas en un porcentaje máximo del 20% de lo existente, siempre que no sobrepasen el 70% de la ocupación de parcela y siempre y cuando queden justificadas por las necesidades de sus procesos productivos, tal y como se contempla en los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo y de acuerdo con el siguiente listado:

Nombre Actividad	Situación	Supf. Aprox. Parcela máx.
Lledó S.A.	Ctra. Móstoles Villaviciosa Km. 2,700	32.541
Carrocería Aguise Phiwe España S.A.	" " " Km. 2,600	12.250
Asinel	" " " Km. 1,800	137.100
Talleres Goyana S.A.	" " " Km. 1,300	13.649
Ibeme Española S.A.	" " " Km. 1,100	43.281
Alcoholes Madrid S.A.	C.º Pajarillas nº 14	2.655
Distribuidora Bebidas	" nº 17	1.321
Talleres Ema	" nº 19	10.366
Jater S.A:	" nº 8	27.875
Flacer S.A.	" nº 8	7.021
Aznarez S.A:	" nº 6	2.414
Víctor de la Rosa (Muebles)	" nº 3	4.590
Comercial Bonilla S.A.	C.º Obispo s/n	7.015
Almacén Bebidas	" " s/n	10.706
Depósito de Butano	" " s/n	4.290
Olmedo Industrial	Ctra. Móstoles Villaviciosa Km. 3,000	2.600
Vachette España S.A.	" " " Km. 3,000	4.680
Carsan S.A.	" " " Km. 2,800	34.560
Las Moreras (incluye 9 actividades agrupadas a modo de minipolígono industrial) *	Ctra. M-508 Km. 20,300	7.200
Gould Air Coil S.A.	" " Km. 20,700	26.690
Talleres Auxiliares Metalúrgica Industrial (TAMI)	" " Km. 20,800	11.432
Rosni S.L.	" " Km. 10,800	11.039
Celsan S.A.	" " Km. 20,700	7.215
Viacambre S.A.	" " Km. 20,700	8.320
Hnos. Celada S.L.	" " Km. 20,800	23.253
Pibra S.A.	" " Km. 20,800	13.620
Garza Divilos S.A.	" " Km. 21,250	9.515
Comercial Citroen S.A.	" " Km. 21,450	6.634
Promorce	" " Km. 22,400	7.744
Restaurante Independencia	C.º Humanes s/n	3.780
Julián Gil Rivilla	Ctra. Villaviciosa Km. 2	6.540
La Veleta-Bar	Ctra. N-V Km. 22.450	19.125

(*) Se permite el cambio de actividad dentro del mismo uso dominante, no permitiéndose la segregación en unidades menores de las existentes.

2.8 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

2.8.1 Definición

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que en su conjunto son aptos en principio para ser urbanizados, constituyendo:

_._ Suelo urbanizable programado, aquel que ha de serlo según el Programa del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, y

_._ Suelo urbanizable no programado, aquel que puede serlo mediante la aprobación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, si las circunstancias futuras así lo aconsejasen.

2.8.2 Suelo urbanizable no programado

2.8.2.1 Definición

Es el que aparece grafiado como tal en el Plano 10/2 de Clasificación del Suelo. Comprende cuatro grandes áreas o sectores cuya unidad debe siempre respetarse en el desarrollo y urbanización de esta clase de suelo. Esas áreas son las siguientes:

1._ Residencial Norte Carretera C-501

2._ Industrial Sur Carretera C-501

3._ Residencial Las Cárcavas

2.8.2.2 Desarrollo

El desarrollo y ejecución de esta clase de suelo se realizará por medio de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los cuales deberán respetar e incorporar las determinaciones que para cada uno de ellos se establecen en el apartado 1 de la Memoria de Gestión del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

Podrá también pasarse al desarrollo y ejecución de los terrenos inicialmente clasificados como urbanizables no programados, cuando por modificación puntual del Plan, en especial al revisarse cuatrienialmente su Programa de Actuación, viesen sustituida su calificación inicial por la de urbanizable programado.

En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y, en base a ellos, se desarrollen y urbanicen los terrenos afectados, será de aplicación a los mismos el régimen jurídico que el presente Plan establece para el suelo no urbanizable.

2.8.2.3 Derechos y obligaciones

Los terrenos clasificados como urbanizables no programados hasta que no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento salvo los agrarios que resulten acordes con las características.

b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 del art. 85 de la Ley del suelo, se ajustarán a las condiciones particulares

que se establecen en el apartado del suelo no urbanizable relativos a parcelación edificación.

c) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse serán en régimen de provisionalidad en tanto no varíen las circunstancias urbanísticas.

d) Las industrias actualmente existentes, emplazadas en suelo urbanizable no programado, se consideran a efectos urbanísticos socialmente interesantes, en cuanto al mantenimiento de sus actuales procesos productivos y puestos de trabajo. Podrán, por tanto, realizarse en ellas obras de consolidación, modernización, incremento de valor y aumento de volumen sin salir de sus actuales parcelas en un porcentaje máximo del 20% de lo existente, siempre que no sobrepasen el 70% de la ocupación de parcela y siempre y cuando queden justificadas por las necesidades de sus procesos productivos, tal y como se contempla en los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo y de acuerdo con el siguiente listado:

Nombre Actividad	Situación	Supf. Aprox. Parc. M2
Adhisa	Ctra. Alcorcón Plasencia, C-501 Km. 5,500	32.736
Muebles Viñas	Km. 5,500	10.116
Fábrica Bicicletas y Coches de niños	Km. 5,500	4.016
Casi S.A.	Km. 5,600	3.918
Imelsa	Km. 5,800	4.980
Casbar S.A.	Km. 5,800	26.914
Talleres Nuñez S.A.	Km. 5,000	13.330
Mainsa	Km. 5,000	3.887
Talleres Máximo Lucas SA	Km.4,900	1.152
Alugón S.A.	Km.4,900	2.160
Francisco Medina S.A.	Km.4,800	8.442
Maderas Santiago Sevilla	Km.4,800	9.440
Frutos Secos Medina	Km.4,700	5.665
Antiu Xixona	Km.4,800	3.000
Calerhome S.A.	Km.4,800	4.288
Goñi	Km.4,700	2.216
Neumáticos Norte	Km.4,800	2.800
Todocombustión Española	Km.4,700	800
Ambiente S.A.	Km.4,100	8.396
K – 5 Discoteca	Km.5,000	3.000

e) En este tipo de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas mientras no se aprueben los Programas de Actuación Urbanística.

Una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

2.8.3 Suelo urbanizable programado

2.8.3.1 Definición

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propios Plan General de Ordenación Urbana y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

Es el que aparece grafiado como tal en el Plano 10 / 2 de Clasificación del Suelo, comprende diez sectores o unidades a desarrollar mediante Plan Parcial, que son los siguientes:

1. Los Rosales
2. Cívico – Comercial Zona Estación
3. Avda. de Villaviciosa
4. Avda. de los Deportes
5. C/ París
6. Polígono Industrial Prado Regordoño
7. Industrial Sur de la estación
8. C/. Alfonso XII
9. C/. Río Duero
10. Polígono Industrial Fuensanta

2.8.3.2 Desarrollo

El desarrollo y ejecución de esta clase de suelo se realizará por medio de los correspondientes Planes Parciales, los cuales deberán respetar e incorporar las determinaciones que para cada uno de ellos se establece en el apartado I de la Memoria de Gestión. El régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, previstos para cada sector, quedan regulados mediante lo establecido en dicho apartado I de la Memoria de Gestión que contiene a su vez, las necesarias remisiones a las Ordenanzas de las presentes Normas.

Así mismo se comprende en esta clase de suelo los sistemas generales que estructuran urbanísticamente el territorio. Las características de esos sistemas generales y sus exigencias mínimas quedan reguladas de modo específico para cada caso en el apartado I de la Memoria de Gestión.
El desarrollo y ejecución de los sectores que integran esa clase de suelo y de los sistemas generales que le prestan su estructura, se realizará de la manera que se prevé, con pleno valor normativo, en la Memoria de Gestión del presente Plan.

2.8.3.3 Régimen urbanístico

Los propietarios de terrenos de suelo urbanizable programado, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna conforme a su programación, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que la Ley y el Plan establecen para su cumplimiento. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al 90% del aprovechamiento global, homogeneizado en cada caso conforme al presente Plan según uso, sector y zona.

2.8.3.4 Obligaciones y cargos de los propietarios de suelo.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

1.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:

   a) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

   b) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre medio, además de los enumerados en el apartado anterior, la superficie de suelo sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento.

   c) El diez por ciento del aprovechamiento medio del sector en que se encuentran los terrenos.

2.- Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del reglamento de Gestión Urbanística.

3.- Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

4.- Edificar los solares en los plazos fijados en el capítulo I del Título IV de la Ley del Suelo.

5.- Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Para los puntos 3 y 4 deberán si así lo estipula el Plan Parcial, constituirse una entidad urbanística de conservación.

2.8.3.5 Requisitos para edificios

En suelo urbanizable programado en tanto no se aprueben Planes Parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrán edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiera el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

En el Suelo urbanizable programado, una vez aprobado el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a). Que hubiese ganado firmeza el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b). Que en la solicitud de licencia, el particular o, en su caso, el Departamento Ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

c). Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda, así como para el mantenimiento hasta su recepción definitiva.

d). Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2.8.3.6 Ejecución

1.- Los Planes Parciales que se formulen para cada uno de los sectores, deberán contener su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación según las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana.

2.- No podrán delimitarse dentro de un mismo sector, polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, sean superiores al 15%. Cuando estas sean menores habrá que estar a lo establecido en el art. 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- Los propietarios del terreno urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales en el plazo máximo de los cuatro años de cada programa.

4.- Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector, cuando no se prevea la iniciativa pública, podrá ostentar la misma potestad y redactarlos de oficio el Ayuntamiento.

2.9 REGIMEN DEL SUELO URBANO

2.9.1 Determinaciones generales

2.9.1.1 Definición y delimitación

Es el que aparece grafiado como tal en el plano 10/2 del Plan General de Ordenación Urbana (Clasificación del Suelo).

Dentro de sus perímetros, el Plan prevé todo un conjunto de operaciones de mejora y reforma interior que vienen señaladas gráficamente en el plano 2/2 de Ordenación y Gestión, los instrumentos de planeamiento necesarios, en su caso, para el desarrollo de las previsiones del presente Plan en cuanto a tales operaciones se refiere, así como los objetivos, ordenación de usos e intensidades, y modo de actuar referidos a las mismas son los previstos, con pleno valor normativo, en el Apartado I de la Memoria de Gestión.

Respecto al restante suelo urbano, no incluido en las operaciones de reforma interior que tienen su regulación específica para cada caso, el Plan señala a través de los Planos 2/1 de Alineaciones y 2/2 de Ordenación y Gestión las Ordenanzas de edificación y uso del suelo aplicable a cada caso.

Las restantes determinaciones que conforman el régimen jurídico aplicable a esta clase de suelo se contiene, de forma gráfica, en los distintos planos de ordenación del presente Plan y, en forma escrita, en el resto de documentos del mismo.

2.9.1.2 Deberes y cargas de los propietarios de suelo

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano estarán obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Móstoles los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.

Deberá igualmente:

a). Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

b). Costear la urbanización en los términos del art. 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

c). Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan o en su defecto, los plazos señalados en el Capítulo I del Título IV de la Ley del Suelo.

El reparto equitativo de las obligaciones y cargas se efectuarán en su caso en los polígonos o unidades de actuación a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley.

2.10 PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

2.10.1 Definición

Se entiende por patrimonio histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos de carácter natural o producto de la acción del hombre que constituyan la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que figuran en el Catálogo de Edificios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana.

Catálogo de edificios y conjuntos a proteger.

El presente catálogo tiene por objeto otorgar una especial protección a los edificios que por su interés arquitectónico o tradicional forman parte de la memoria colectiva de la ciudad, que ha de ser mantenida como valor colectivo de primer orden evitando la demolición o transformación de esos símbolos que la integran.

Como principal elemento de esa protección, el Plan prohibe todo tipo de transformación que afecte a la volumetría y composición exterior de los edificios catalogados y permitiendo, en ellos, exclusivamente las obras de restauración, consolidación y acondicionamiento que fuesen convenientes.

Por restauración, se entiende la operación que tiene por objeto devolver al edificio catalogado sus características originales, por consolidación, la que tiene por objeto conservarlo, reforzarlo y asegurarlo; y por acondicionamiento, la de adecuar el edificio a los nuevos usos a los que se desea dedicarlo.

En cuanto a los conjuntos, se ha estimado que el elemento a proteger lo constituye la morfología del parcelario y, por ello, el Plan sin incidir en la edificación u otros aspectos de los mismos, prohibe la alteración, por cualquier vía, de ese parcelario, permitiéndose la sustitución de esa edificación.

Listado de edificios y conjuntos

1.- Iglesia Parroquial Ntra. Sra. de la Asunción.

2.- Ermita Ntra. Sra. de los Santos.

3.- Escuelas Públicas, calle de América nº 3.

4.- Casino teatro, calle Colón nº 10.

5.- Edificio sito en la Avda. de la Constitución 23-25

6.- Edificio sito en calle Antonio Hernández nº 8

7.- Edificio sito en calle Juan de Ocaña nº 8.

8.- Edificio sito en calle Andrés Torrejón nº 5.

9.- Edificio sito en calle Batalla de Bailén nº 4

10.- Edificio sito en calle Andrés Torrejón nº 24

11.- Construcción agrícola, ubicada en la parcela entre las calles Mariblanca, Independencia y Simón Hernández.

A). Conjunto de edificios de una planta sitos en la calle Andrés Torrejón nº 12, 14,18,18-D, 20,22,26, y en la calle Daoiz nº 2, 2-D, 4 y 6.

B). Conjunto de edificios de una planta sitos en la calle Independencia nº 3 y 5 y en la calle Cuesta de la Virgen nº 13, 15 y 17.

C). Conjunto de edificios de dos plantas sitos en la calle Fausto Fraile nº 2 y 4 y en calle Malasaña s/n (medianero con el edificio del Ayuntamiento).

1.- Iglesia parroquial Ntra. Sra. de la Asunción

"La época de su fundación se desconoce, aunque hay algunos historiadores que la hacen datar del siglo IX.

Según demuestra la variedad de construcción exterior e inferior del templo la fundación pertenece a épocas diferentes.

La obra primitiva es, sin duda alguna, la parte inferior externa de la capilla mayor, forjada con ladrillo, cal y arena, que revela pertenecer al orden bizantino por la solidez de sus muros, arcos ojivales perfectos y cornisajes del mismo material, que no han sido demolidos por la inclemencia del tiempo. Hay también quien opina que la construcción de dicha iglesia se remonta a los tiempos visigodos y quien asegura que en ella hay vestigios de mezquita árabe, cuya opinión no parece infundada.

La capilla, de forma circular, es antiquísima, y sobre los muros de ellas se construyó en el siglo XIV la nueva bóveda que hoy tiene, de elevación extraordinaria y desigual al resto de las construidas en la misma época; desigualdad que releva no haber sido dirigidas las obras por Arquitecto competente, pues las dos naves colaterales, así como la techumbre de la central, quedaron tan bajas que no permiten formación de arcos para el bovedaje consiguiente, teniendo que limitarse a un mezquino cielo raso.

Posteriormente levantáronse todas las techumbres aunque no lo suficiente para que resultase esbelto el edificio.

Durante el siglo XVII se construyeron en la parte Norte del templo, la sacristía, la capilla del Angel, mitad de la del Carmen y locales adyacentes que, derivándose del cuerpo central resultaron, por consiguiente, de raquítica elevación. En esta misma época fue construida la esbelta torre compacta de cal y ladrillo, de arqueada ojival, imitación de la primitiva capilla mayor. Su estilo es mudéjar puro, excepto el capitel de teja, que fue sustituido en el siglo XIX por otros dos de plomo, colocándose balconajes que si prestan esbeltez al edificio, quitan gran mérito al orden arquitectónico de dicha torre. Posteriormente fue esta revocada con cal y arena, que si bien preservan de las lluvias a la fábrica, dan a los muros de la torre un aspecto negruzco restándola hermosura. Tiene la torre cuatro campanas para el uso religioso y otra mayor en el chapitel para el reloj.

En el siglo XVIII se amplió la capilla del Carmen, bajo la dirección de Arquitecto, quedando según está en la actualidad y resultando por sus arcos y cornisajes de excelente aspecto y lo mejor de las obras modernas construidas en la iglesia.

Por los años 1.850 al 52, el párroco D. Víctor Albares, mandó construir en el extremo Sur del templo, el nuevo baptistero, atrio y trastera, cuya construcción es de adobes y yeso, resultando poco segura y muy amazacotada esta obra.

La parte interior del templo se halla formada por tres naves desiguales, cuyos arcos, tocando al cielo raso, descansan sobre gruesas columnas de ladrillos, que privan de espacio y de buenas condiciones acústicas a todo el edificio.

La bóveda del altar y la capilla mayor es la única buena y proporcional al lugar sagrado; lo restante es defectuoso.

Según demuestra la anterior descripción, esta iglesia parroquial solo tiene verdadero mérito arquitectónico la primitiva capilla mayor y la torre en el exterior; y en el interior, la capilla del Carmen, que presenta bella perspectiva. (Apuntes para la Historia de la Villa de Móstoles.- J. Ocaña Prado. Edición Ayuntamiento de Móstoles 1.981).

Recientes ampliaciones y restauraciones han transformado progresivamente las condiciones arquitectónicas del edificio.

2. - Ermita Ntra. Sra. de los Santos.

Importante ejemplo de arquitectura religiosa del siglo XVII.

“Consta de una sola nave y fue decorada con magnificencia. Tiene un hermoso retablo a cuyos lados se hallan colocadas las imágenes de San Joaquín y Santa Ana. También contiene el templo ejemplos del siglo XVIII, cornucopias admirables, cuadros de marcos tallados primorosamente, blandones típicos y todo el decorado”. (Apuntes para la Historia de la Villa de Móstoles.- J. Ocaña Prado. Edición Ayuntamiento de Móstoles 1.981)

3. - Escuelas Públicas, calle América nº 3

Interesante edificio público cuya construcción se inicia a principios de 1.882 terminándose en Septiembre del mismo año. El Arquitecto encargado fue D. Adolfo Fernández de Casanova, y el Maestro de obra D. Luis Mascaraque. El proyecto original consta de:

“La planta baja consta de un vestíbulo central muy espacioso, en cuyo centro parte la escalera que da acceso a la Biblioteca; dos antesalas, una a cada lado, que corresponden a los salones; dos salones para escuelas; dos cobertizos; dos cuartos de retención; dos patios jardines; dos habitaciones para retretes; y habitaciones para los profesores con comunicación a su respectiva escuela.

La planta principal consta de cajas de escalera, antesala y Biblioteca.

Aunque ambas escuelas están unidas entre sí, tienen completa independencia. La de niñas es la situada en la parte izquierda del edificio y tiene su entrada para las alumnas por la Plazuela del Cura. La de niños es la del lado derecho, teniendo su entrada por la calle Ordoñez. Los maestros se sirven por la puerta central y a cada lado del vestíbulo se halla la que conduce a sus respectivas habitaciones”.

4. - Casino-Teatro, calle Colón nº 10

Interesante ejemplo de Arquitectura popular formalizada como edificio singular.

En tanto no se produzca la cesión al Ayuntamiento como resultado del desarrollo y ejecución de la Actuación Aislada nº 1 (Expropiación), no se autorizarán más obras que las autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento con el fin de mantener el buen estado de la edificación.

Para su adecuación al uso público-dotacional que en su momento establezca el Ayuntamiento se tramitará proyecto especial de acondicionamiento.

5. - Edificio sito en la Avda. de la Constitución 23-25

Interesante ejemplo de arquitectura popular urbana, por sus dimensiones, ordenación compositiva de las fachadas y su localización en el medio urbano.

En tanto no se produzca la cesión al Ayuntamiento como resultado del desarrollo y ejecución de la Unidad de Gestión nº 5 en la que está emplazado, no se autorizarán más obras que las autorizadas y ordenadas por el Ayuntamiento con el fin de mantener el buen estado de la edificación.

Para su adecuación al uso público-dotacional que en su momento establezca el Ayuntamiento se tramitará proyecto especial de acondicionamiento.

6.- Edificio sito en la calle Antonio Hernández nº 8

Interesante ejemplo de arquitectura popular rural por sus dimensiones, composición, ordenación compositiva de los macizos y huecos de la fachada por su localización en el medio urbano como cierre de la Plaza de España y primer plano de la panorámica visual de la iglesia parroquial.

No se autorizará ninguna alteración de sus características arquitectónicas existentes, cualquier proyecto de cambio de uso actual o de modificación de sus condiciones de distribución espacial interior deberán tratarse ante el Ayuntamiento como proyecto especial de acondicionamiento. En el caso de no modificar las condiciones actuales se tramitará proyecto de consolidación.

El aprovechamiento máximo de la parcela es el existente en el momento de la aprobación del Plan General.

7. - Edificio sito en la calle Juan de Ocaña nº 8

Interesante ejemplo de arquitectura popular rural por sus dimensiones, ordenación compositiva de los macizos y huecos y por su localización en el medio urbano.

No se autorizará ninguna alteración de características arquitectónicas exteriores. Cualquier proyecto de cambio de uso o de modificación de sus condiciones de distribución espacial interior, deberán tramitarse ante el Ayuntamiento como proyecto especial de acondicionamiento. En el caso de no modificarse las condiciones actuales se tramitará como proyecto de consolidación.

El aprovechamiento máximo de la parcela es el existente en el momento de la aprobación del Plan General.

8. - Edificio sito en la calle Andrés Torrejón nº 5

Interesante ejemplo de arquitectura popular urbana neomudéjar, por sus dimensiones, composición ordenación compositiva de los macizos y huecos de la fachada y por su localización en el medio urbano.

No se autorizará ninguna alteración de sus características arquitectónicas exteriores. Cualquier proyecto de cambio de uso actual o de modificación de sus condiciones de distribución espacial interior deben tramitarse ante el Ayuntamiento como proyecto especial de acondicionamiento o de restauración para el tratamiento de fachada.

9. - Edificio sito en la calle Batalla de Bailen nº 4

Interesante ejemplo de arquitectura popular urbana neomudéjar, por sus dimensiones, composición ordenación compositiva de los macizos y huecos de la fachada y por su localización en el medio urbano.

No se autorizará ninguna alteración de sus características arquitectónicas exteriores. Cualquier proyecto de cambio de uso actual o de modificación de sus condiciones de distribución espacial interior deben tramitarse ante el Ayuntamiento como proyecto especial de acondicionamiento o de restauración para el tratamiento de la fachada.

10. - Edificio sito en la calle Andrés Torrejón nº 24

Interesante ejemplo de arquitectura popular, que la tradición considera fue la residencia de D. Andrés Torrejón (Alcalde de Móstoles en el momento de la proclama).

Por todas estas razones no se autorizará ninguna obra que altere su fachada y composición volumétrica del edificio. Cualquier obra que modifique sus condiciones de distribución espacial interior deberán tramitarse ante el Ayuntamiento con proyecto especial de acondicionamiento. En el caso de no modificarse las condiciones actuales se tramitará como proyecto de consolidación. El aprovechamiento de la parcela es el existente en el momento de la aprobación del Plan General.

A. - Conjunto calles Andrés Torrejón y Daoiz

B. - Conjunto calles Independencia y Cuesta de la Virgen

C. - Conjunto calles Fausto Fraile y calle Malasaña.

Importante resto del caserío rural originario de que se considera interesante conservar su estructura parcelaria como memoria histórica del pueblo, pero en el que se autoriza la sustitución de la edificación según lo establecido en las condiciones de volumen de la Ordenanza nº 1.

En el preceptivo proyecto de sustitución deberá también acompañarse los levantamientos a escala 1:100 de los frentes de fachadas del conjunto afectado por la sustitución y un reportaje fotográfico de la edificación a sustituir y sus colindantes que permita valorar la idoneidad del proyecto previsto a la situación actual y el interés del edificio en sí mismo.

Protege los edificios en su totalidad con todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico.

El nivel de protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones. Implica también al arbolado y jardinería existente.

Obras permitidas.

a) Restauración: Conjunto de operaciones encaminadas a mantener edificios que poseen un marcado carácter histórico, utilizando materiales originales, que tiendan a la valoración de sus peculiaridades arquitectónicas y eliminando aquellas incorporaciones que le sean degradantes. Es el grado máximo de conservación.

b) Conservación: Obras entendidas como obligatorias con presupuesto a cargo del propietario, según queda estipulado en el art. 181 de la vigente Ley del Suelo.

Su misión es la reparación de aquellos elementos que afectan a la seguridad, ornato, higiene y estructura, para mantener en el edificio el uso con que fue asignado

c) Consolidación: Se entiende como tal, al refuerzo de los elementos estructurales, con la posibilidad de la sustitución parcial de alguno de ellos, pero sin alterar el esquema organizativo del edificio.

d) Rehabilitación: Devolver a un edificio o conjunto de edificios su valor de uso inicial, adecuado y mejorando las condiciones de habitabilidad, y si se cree oportuno y necesario, reorganizando su aspecto interior, manteniendo su trama básica y estructural y su aspecto exterior.

e) Acondicionamiento: Es la operación de adecuar el edificio a los nuevos usos a los que se desea dedicarlo.

f) Obras exteriores de reforma menor que no alteren al cerramiento de fachada.

g) Obras de demolición: Cuando se trate de añadidos a la construcción original

h) Reconstrucción: Cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.

3 NORMAS GENERALES DE VOLUMEN, DE HIGIENE, DE CALIDAD DE LA EDIFICACION

3.1 ALCANCE Y CONTENIDO

Las presentes condiciones generales de volumen, de higiene y de calidad de la edificación establecen los límites que debe respetar cualquier construcción, tanto en lo que afecta a su volumen, como a la

salubridad, higiene y calidad. Las presentes determinaciones tienen el carácter de condiciones mínimas y no excusan, por tanto, del cumplimiento de las mayores exigencias que establezcan las restantes disposiciones aplicables.

Para todo lo no previsto en cuanto a la actividad edificatoria, en el presente Plan y en las restantes disposiciones que sean de aplicación, regirá para las obras y construcciones que se realicen en el Pliego General de Condiciones para las Obras de Arquitectura, aprobado por la Dirección General de Arquitectura, y, en su defecto, los usos de la buenas construcción.

3.2 PARCELACION, REPARCELACION Y REGULARIZACION DE FINCAS

En cuanto a la parcelación, reparcelación y regularización de fincas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, a las determinaciones del vigente Plan y al resto de disposiciones que sean de aplicación

En ningún caso se permitirá la construcción cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación exterior se formen ángulos inferiores al 45º. En tal caso procede la regularización de fincas que será obligatoria cuando afectase a solares o fincas no edificadas y voluntaria en los demás casos.

El Ayuntamiento en todo momento y con el fin justificado de una mejor adecuación a las determinaciones del Plan y para una mejora del resultado estético de la futura edificación podrá exigir la reparcelación dentro del ámbito que señale.

3.3 MEDICION DE ALTURAS

La rasante tiene por objeto servir de origen en la medición de las alturas. Se define como rasante la cota de nivelación de la planta baja, tomándose como cero la del bordillo o en su defecto la del Proyecto de Urbanización.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: Por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

Para determinar la altura de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno hasta el plano inferior del forjado del último piso, excepto en los casos previstos en el párrafo sexto.

Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de altura de ambos exceda un metro sesenta centímetro (1.60 cm) sobre el total de la fijada.

Si la cubierta es de tejado, la cornisa podrá elevarse cuarenta centímetros (0,40 m) sobre la altura definida en el punto dos y el tejado, a partir de ella, no excederá del 35% de pendiente. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de 3 metros sobre la línea de altura del edificio antes definida (Esta condición deberá cumplirse en todas las alineaciones, tanto exteriores como interiores).

Si la rasante de la calle a que da la fachada o el edificio originase en algún punto de la fachada, una diferencia de cota de más de 0,99 metros por encima o por debajo, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

En cualquier caso nunca se podrán superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada.

Construcciones por encima de la altura:

Por encima de la altura definida en el punto 2 de este artículo sólo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas y similares integrándoles dentro de la estructura estética del edificio. En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes. En estos casos deberá contabilizarse como superficie construida la correspondiente a la superficie de plantas con altura igual o superior a 1,80 metros contabilizándose como una planta más.

La relación entre número de plantas y alturas, salvo indicación en contrario en las ordenanzas particulares de cada zona será la siguiente:

1=B	3,60
2=B y 1	6,90
3=B y 2	10,20
4=B y 3	13,50
5=B y 4	16,80
6=B y 5	20,10
7=B y 6	23,40
8=B y 7	26,70
9=B y 8	30,00

3.4 MEDICION DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA

En la medición de la superficie construida han de computarse todas las plantas sobre la rasante, el 50% de los vuelos abiertos y el 100% de los sótanos y semisótanos.

Si el semisótano y sótano se utilizan para garaje de la finca, no computará como superficie construida.

A efectos de edificabilidad, no serán computables los soportales ni la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y sin cerramiento cuando así se hallase previsto por el Plan o Estudio de Detalle aprobados por el Ayuntamiento.

En los casos en que obligatoriamente se establezca la formación de soportales con un fondo mínimo de 3 metros se autorizará la ocupación del patio de parcela/manzana, con el fin de obtener una superficie construida igual a la que se obtendría sin la anterior condición obligatoria.

3.5 MEDICION DE LA OCUPACION DE PARCELA

Podrá venir definida:

a) Mediante alineación y fondo máximo.

b) Mediante un área de ocupación.

c) Mediante ocupación definida en coeficiente m2/m2 y retranqueos de edificación.

En el caso a), b) estará permitida la ocupación de garaje y toda la edificación se sitúe por debajo de la rasante del terreno, debiéndose tratar la superficie superior como espacio ajardinado.

Sobre rasante en los casos a) y b) se permitirán los vuelos señalados en la Ordenanza.

La ocupación se medirá como la totalidad de la proyección de la edificación sobre el terreno incluidas las terrazas abiertas, etc.

3.6 PATIOS

Los patios, tanto de manzana como de parcela no serán edificables sobre rasantes. Sólo podrán utilizarse en sótanos, bajo la superficie reglada definida por las alineaciones exteriores, y serán obligatoriamente transitables. Tendrán acceso directo desde elementos comunes de la edificación circundante y no podrán ser cubiertos por ningún sistema. No se permitirán patios pasantes entre calle y patio de manzana. Sólo se permitirán obras de reparación de los mismos.

En los patios de parcela a los que den dormitorios se debe poder inscribir un circulo de diámetro 0,30 H (siendo H la altura del edificio) y la superficie del patio habrá de ser mayor o igual a H2/B. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m2 para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 metros cuadrados de la superficie.

En patios de parcela a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un circulo de diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H2/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los que abran dormitorios.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será, como mínimo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando el patio den dormitorios y estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando el patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilan a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

En los patios de ventilación la superficie mínima será de 0,50 metros y sólo servirán a baños y aseos.

3.7 SOTANOS Y SEMISÓTANO

Los sótanos cuyo nivel del suelo se encuentre a una cota de 4,00 metros bajo rasante, no podrán ser dedicados a ninguna actividad salvo la de garaje-aparcamiento.

Debidamente ventilados, su altura libre medida a partir del elemento más bajo, no será inferior a 2,20 metros.

La distancia vertical máxima entre el suelo del sótano más bajo y cualquier rasante del edificio será de 6,00 metros asegurando en cualquier caso, la evacuación de aguas. Excluyendo de esta manera en cuanto a distancia vertical los aparcamientos públicos.

Sólo podrán dedicarse a los usos de garaje, trasteros e instalaciones propias de la finca y aseos y almacenes de los locales comerciales y otras actividades ubicadas en el edificio.

3.8 FACHADAS

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y especificas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

3.9 SALIENTES, VUELOS Y ENTRANTES

3.9.1 Salientes y vuelos

Se entiende por saliente o vuelo todo aquel elemento que sobresale de la fachada del edificio.

BANDERINES

Los anuncios normales al plano de la fachada estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros con un saliente máximo igual al fijado para los balcones.

Su dimensión máxima vertical será de 70 cm el vuelo máximo será de 80 cm.

BALCONES Y TERRAZAS

No se permiten los cuerpos volados cerrados, permitiéndose únicamente balcones que no sobrepasen de la línea de edificación más de 0,40 metros y en aquellos forjados que se sitúen a más de 3,60 metros sobre la rasante.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura, esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

En edificación aislada y adosada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa señale para el retranqueo y separación a linderos.

Los vuelos deberán quedar separados de las fincas contiguas como mínimo en una longitud de 60 cm.

CORNISAS Y ALEROS

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de 40 cm.

MARQUESINAS

La distancia a medianería de la marquesina será igual al vuelo de la misma.

La altura mínima libre desde la rasante será de 3 metros y su vuelo no excederá de 1,00 metros.

No podrán verter por goteo a la vía pública.

Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre, no sobrepasando la cota del forjado del primer piso.

PORTADAS Y ESCAPARATES

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 cm con ningún tipo de decoración. En aceras de anchura menor de 1 metro no se permitirá saliente alguno.

TODOS

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de 2,20 metros.

No podrá sobrepasar los 2,50 metros de vuelo siempre que no supere el 50% de la anchura de la acera.

3.9.2 Entrantes

Dentro de la línea de edificación se permite realizar cuantos entrantes se desee. En el caso de dar locales vivideros se estará en las condiciones de patios abierto de parcela.

3.10 VENTILACION E ILUMINACION

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de la vivienda no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la iluminación.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación.

Asimismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas, cuando las hubiere.

3.11 CHIMENEAS DE VENTILACION

Se autoriza la ventilación de retretes, cuartos de baños, locales de climatización, cuartos de basuras, despensas, garajes y servicios similares mediante chimeneas de ventilación. Para las despensas climatización, baños, garajes y locales y evacuación de gases de combustión las chimeneas serán exclusivas.

Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.

Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.

La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados y la de los conductos individuales de 150 centímetros cuadrados. La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulte el tiro correcto de la chimenea.

3.12 SOLEAMIENTO

En áreas de nueva ocupación, en suelo urbanizable, la ordenación deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos.

Factor de soleamiento en fachada:½ hora de sol diaria, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja, en orientación Sur, el día 22 de Diciembre.

Factor de soleamiento del suelo: ½ hora de sol diaria, medida en orientación Sur, el día 22 de Diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano de 45º trazado desde la línea de coronación.

3.13 NORMAS CONSTRUCTIVAS

Son de aplicación directa las Normas Básicas de la Edificación que se hallen en vigor. Se tendrá en cuenta también, lo dispuesto en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

3.14 ESCALERAS

Altura máxima de tabica: 17 centímetros.

Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 29 centímetros.

Longitud mínima de peldaño: 1,00 metro.

Ancho mínimo de escalera entre parámetros: 2,20 metros.

Número máximo de peldaños o alturas de un solo tramo: 16.

En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 metros.

Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 centímetros, medida a 40 centímetros de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.

La altura mínima será de 2,20 metros en toda ella.

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a éstas, será de 25 centímetros.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Separación máxima entre balaustres de barandillas o antepechos, aquella que deje libre, una dimensión de 12 centímetros.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado, pudiendo reducirse la de ventilación a 400 centímetros cuadrados.

En edificios de hasta cuatro plantas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación central por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escaleras. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en el será incriptible un circulo de 1,10 metros de diámetro.

3.15 PORTALES.

El ancho de portales de vivienda será como mínimo de 1,70 metros debiendo poder trasladarse un rectángulo de 0,70 metros por 2 metros, la altura del suelo con respecto a rasante será de mas menos 1,20 metros.

3.16 RETRETES Y ASEOS.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus parámetros hasta el techo.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos, podrá tener puerta a un dormitorio.

3.17 ANTEPECHOS

Los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, no tendrán una altura menor de 95 centímetros ni mayor de 1,20 metros, ni sus vanos tendrán una apertura superior a 10 centímetros.

3.18 ASCENSOR

La altura máxima permitida para vivienda sin ascensor será de planta baja más tres plantas.

3.19 INSTALACIONES Y SERVICIOS

En edificios de vivienda, es obligatoria la instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, así como la de agua fría y caliente.

Estas instalaciones y las demás que se realicen deberán cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

Se prohiben los trituradores de basuras con vertido al alcantarillado.

Las instalaciones auxiliares tales como climatización, agua caliente, antenas de televisión, etc. se atendrán a las reglamentaciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Todo edificio que no sea vivienda unifamiliar contará con un local para cubos de basura, que deberá tener ventilación e instalación de agua y desagüe situándose de forma que su acceso desde la vía pública sea lo más directo posible, siendo su superficie mínima de 3 m2. ó 0,3 m2. por cada vivienda o cada 100 m2. de edificación.

3.20 AISLAMIENTOS

En todo edificio se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

El Ayuntamiento establece con carácter general la legislación vigente NBE-CT 79 y NBE/CA 82 y NBE-CPI 82 e incorporará a ellos las nuevas reglamentaciones que se promulguen.

En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles siguientes:

EQUIPAMIENTO	(dBA)	
	DIA	NOCHE
Sanitario y Bienestar	30	25
Cultural y Religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el Ocio	40	40
SERVICIOS TERCIARIOS		
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	----
Comercio	55	55
RESIDENCIAL		
Piezas habitables (Excepto cocina)	40	30
Pasillos, aseos, cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

Los titulares de establecimientos o actividades, estarán obligados a adoptar las medidas de insonorización necesarias para garantizar que en ningún caso se transmitan a viviendas y locales colindantes o próximos niveles de presión sonora, que excedan de los anteriores citados.

Se entiende por día, el período comprendido entre las 8 y 22 horas, el resto de las horas integrarán el período de noche.

Se prohibe el trabajo nocturno, a partir de las 23 horas, en los establecimientos internados en edificios de viviendas o colindantes con ellas, cuando el nivel sonoro transmitido a aquellas exceda los límites indicados en este artículo.

3.21 CERRAMIENTOS

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 m. de altura como mínimo, revocada, pintada y tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Cuando, terminado un edificio, no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento resistente que no permita arrojar objetos al interior y que tengan un tratamiento decoroso y acorde con la estética del edificio.

Las modalidades de cerramiento será tal que no obstaculice el uso público de los suelos que tengan servidumbre de este tipo. Respetarán en todo caso la accesibilidad del servicio contra incendio y otros servicios de carácter público.

En aquel suelo en el que sea de aplicación las Ordenanzas Urbanísticas 1, 2, 3 y 6 (Móstoles Histórico, Móstoles Moderno, Móstoles Futuro y Móstoles Comercial), sólo se permitirán los vallados que se ejecuten con seto vegetal vivo, que se podrá proteger en tanto se asienta con malla metálica de simple torsión y 1 m. de altura, no permitiéndose la instalación de puertas o elementos que impidan el libre tránsito.

En el suelo calificado por las Ordenanzas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles nº 4, 5 y 7 (Vivienda aislada, vivienda adosada y zona industrial) se permitirán en los frentes de parcela aquellos vallados realizados con elementos de fábrica opacos hasta una altura de 0,70 m., pudiéndose prolongar con malla metálica o similar hasta una altura total de 2,00 metros y en los lindes de parcela con malla metálica o similar sin basamento exterior hasta una altura de 2,00m. La altura se medirá en la línea media de fachada.

En las zonas calificadas por la Ordenanza B del citado Plan General (Equipamiento) se podrá conceder licencia para vallado, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en el artículo anterior en cuando se cumplan los requisitos exigidos en el artículo anterior en cuanto a la altura de los elementos de fábrica y de la malla metálica. Se exigirá este vallado a los equipamientos privados y sea manifiesta la necesidad del mismo exceptuando el suelo calificado de verde público.

En las zonas verdes privadas, en cualquier tipo de suelo, sólo se permitirá el vallado recogido en el cuarto párrafo de este punto.

Los bajos diáfanos de viviendas colectivas podrán vallarse en la prolongación de la línea de edificación y siempre y cuando esté justificado por razones de seguridad e higiene.

Deberá dejarse como mínimo un paso libre acerado de 4,50 metros de anchura cuando exista un paso en uso bajo dicha edificación.

Los vallados en obras de nueva planta, reforma de fachada, derribos, etc. deberán ser de 2,00 metros de altura y formados por materiales opacos, dejando como mínimo 0,60 metros de acera para paso de peatones. Dicho vallado tendrá carácter provisional en tanto dure la obra.

Los cerramientos permitidos en los puntos anteriores están condicionados a que en modo alguno alteren la estética de la zona. Si ello ocurriera, el Ayuntamientos denegará el otorgamiento de la licencia en tanto no se acredite por el interesado que el vallado se ajusta a los cerramientos existentes en la zona.

3.22 ANUNCIOS Y ROTULOS

Los anuncios y rótulos indicadores de actividades comerciales sólo podrán colocarse en las fachadas de edificios en planta baja o primera.

No se permitirán anuncios o rótulos en edificios catalogados.

Los rótulos tendrán una dimensión máxima de 2 metros por 1 metro si no se encuentran integrados en el diseño de la fachada, no pudiendo ocupar huecos de fachada.

3.22.1 ACONDICIONAMIENTO DE AIRE

La evacuación de aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuación sea inferior a 0,2 m3/seg. el punto de aire distará como mínimo dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m3./seg., distará como mínimo 2,5 m. De cualquier ventana situada en plano vertical, y 2 m. en plano horizontal, situada en su mismo parámetro.

Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros y estará provista de una rejilla de 45º de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m3/seg. la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y en todo caso con altura mínima de dos metros.

3.23 ACRISTALAMIENTO DE TERRAZAS

El acristalamiento de terrazas con posterioridad a la terminación del edificio queda totalmente prohibido, exceptuando:

En los casos de edificios en los que ya se encuentre acristalado una parte del mismo, los acristalamientos serán de las mismas características y diseño de los ya instalados, siendo necesario la solicitud de la correspondiente licencia.

Este será fácilmente desmontable en su totalidad y se situará por detrás de la barandilla o peto exterior, deberán ser en su totalidad de cristal sin elementos opacos.

En todo caso, se conservará el muro existente entre la terraza y la parte cerrada de la edificación.

Se prohiben expresamente el acristalamiento de terrazas a las que den cocinas o aseos.

3.24 TRASTEROS

El recinto de cuartos trasteros deberá contar con ventilación natural al exterior en una proporción de un 0,5% de la superficie total del recinto. Deberá contar con dos huecos con rejilla de 0,20 metros por 0,20 metros aproximadamente, uno en la parte inferior y otro en la superior.

El acceso a la zona de trasteros, si es a través de un elemento común, contará con un vestíbulo de aislamiento con puerta de salida resistente al fuego.

Todos los cuartos trasteros contarán con un punto de luz en techos.

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 metros, la altura libre será de 2,20 metro mínimo. No podrá su superficie exceder de 4,00 m2.

3.25 SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas urbanas los soportes, señales y cualquier otro elemento necesario para el servicio a la ciudad. Sus propietarios afectados tienen la obligación de consentir tales servidumbres, con sujeción en caso de desacuerdo, a lo establecido en la legislación vigente.

3.26 CONDICIONES DE SEGURIDAD

3.26.1 Señalización

En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, señalamiento de peldañeado en escaleras y en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los Servicios Técnicos Municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirán siempre el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

3.26.2 Escaleras

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general deberá ajustarse a lo señalado en la NBE-CPI-82 no pudiendo ser inferior a un metro ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al tiro. La anchura será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 metros. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. El ancho mínimo de escalera entre paramentos será de 2,20 metros. La altura mínima del pasamanos será de 0,98 metros medida en la arista exterior de la huella.

3.26.3 Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de personas fueren salidas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 8%. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 50 cm.

3.26.4 Protección de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-B2 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. En aquellos locales destinados a usos no residenciales con s-100 m2. Y cuyo uso habitual implique la permanencia de un número de personas superior a 50, el número mínimo de salidas será de dos hasta una ocupación de 500 personas incrementándose en una salida cada 500 personas adicionales o fracción.

   El ancho total útil de las salidas se determinará mediante expresión:

   A = 0,60 N / K

   Donde:

   A = Ancho de salida en metros
   N = Número de personas
   K = Coeficiente función del uso del edificio o local

Uso vivienda.	K = 60
Uso sanitario:	K = 30
Otros usos:	K = 100

   Según los valores obtenidos para el dimensionado de salidas se aportarán los anchos siguientes:

VALORES OBTENIDOS DE S/CALCULOS	VALORES A ADOPTAR
A = < 1,00 m	1,00 m
1,00 < A = < 1,20 m	1,20 m
1,20 < A = < 1,80 m	1,80 m
1,80 <	Valor cálculo

La disposición de las salidas se realizará de tal manera, que las rectas que unan los centros de dos salidas entre las cuales no exista ninguna otra, con cualquier punto del local situado a menos de 25 metros de ambas puertas, no formen entre sí un ángulo menor de 45º, pudiendo exceptuarse de dicha condición, los puntos del local situados a menos de 5 metros de una de las puertas consideradas.

En estos locales, el giro de las puertas se realizará siempre en el sentido de la evacuación y de forma que su apertura no intercepte la vía pública a la que facilitan el paso, quedando excluidas de esta última condición las puertas de uso exclusivo de emergencia.

3. Todos los edificios de altura igual o superior a 28 metros dispondrán de instalación de columna seca en cada caja de escalera.

4. Con carácter general y en función del uso a que se destine el local o edificio, su carga de fuego previsible, y la superficie construida, será exigible la instalación de bocas de incendio equipadas de tipo homologado.

   En particular esta instancia será exigible en los casos siguientes:

USOS	SUPERFICIE TOTAL
Garaje-aparcamiento	A partir de 200 m2
Industria	A partir de 350 m2
Almacenes	A partir de 150 m2
Hotelero	A partir de 350 m2
Comercial	A partir de 250 m2
Espectáculos y locales reunión	A partir de 200 m2
Cultural	A partir de 350 m2
Sanitario	Cualquiera que sea la superficie

   La determinación del número de bocas de incendio equipadas y su distribución se hará de tal modo, que la totalidad de la superficie a proteger lo esté, al menos, por una boca de incendio equipada y se situarán preferentemente cerca de las puertas o salidas.

5. En todos los edificios o locales de uso no residencial, se deberán instalar extintores portátiles de la naturaleza adecuada al tipo de fuego previsible.

   La eficacia mínima de estos extintores será de 8A (agua presurizada) 21B (polvo polivalente).

   El número mínimo de extintores a instalar en estos locales será de uno por cada 100 m2. o fracción de superficie a proteger.

6. Los locales de uso no residencial, situados en planta baja de edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras y portal, salvo en actividades compatibles con el uso residencial.

7. Cuando una instalación no pueda alcanzar a juicio del Ayuntamiento unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

8. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida que permita su tipología y funcionamiento.

3.25.5 Rejas

Se podrá autorizar el cerramiento con rejas de terrazas y ventanas, escaparates y puertas en los edificios.

Deberán de sujetarse a las siguientes disposiciones:

a). En la terraza el cerramiento se efectuará en el interior de la misma y adosada al muro exterior de vivienda.

b). En ventanas el cerramiento se hará según diseño que impida la escalada sin la existencia de elementos horizontales y adosada a haces con la alineación de fachada.

Los elementos en escaparates y puertas de locales comerciales se ajustarán a las disposiciones que siguen:

Si el cierre se ejecuta por el interior del local, se realizará según diseño que impida la escalada e irá adosado al muro de cierre a haces de la alineación de fachada sin elemento horizontal alguno.

Cuando el cierre se ejecute en el interior, solución recomendada, se permitirá cualquier tipo de diseño.

Solo en los pisos superiores en aquellos casos en que sea claramente necesario por motivos de protección y siempre en caso extraordinario, se podrá permitir la instalación de rejas y estas podrán tener otros diseños.

3.27 CONDICIONES DE USO

Definición y clases

A los efectos de las presentes Normas se consideran las siguientes clases de usos de la edificación:

A.- RESIDENCIAL

1.A. Vivienda unifamiliar
2.A. Vivienda multifamiliar
3.A. Vivienda colectiva

B.- INDUSTRIA

1.B. Garaje aparcamiento
2.B. Talleres
3.B Industria
4.B. Almacén

C.- TERCIARIO

1.C. Hotelero
2.C. Comercial
3.C. Oficinas

4.C. Espectáculos

5.C. Establecimientos públicos.

D.- EQUIPAMIENTO

1.D. Escolar

2.D. Cultural

3.D. Asistencial

4.D. Sanitario

5.D. Servicios públicos

6.D. Deportivo

7.D. Religioso

8.D. Cívico-social

Con carácter general para todas las condiciones de las que el Plan incorpora, quedan prohibidos todos aquellos usos que no estén expresamente permitidos por las mismas. Esta clasificación operativa de usos deja a salvo la posibilidad de actividades complejas o de imposible definición a priori; en tales casos, así como en aquellos en que se de una simultaneidad de usos, se aplicarán de forma razonadamente combinada las especificaciones de las clases de uso asimilables.

Con carácter previo a la exposición detallada de condiciones, de modo extractado las condiciones específicas de los usos se presentan en formato de cuadro (con el número 1.2.39) para mayor facilidad de manejo. En dicho cuadro se establece para cada uso, de izquierda a derecha:

⇒ La clase, definida por un número y una denominación.
⇒ La definición de la clase, con las condiciones específicas derivadas del uso, que regirán además de las especificaciones legales vigentes.
⇒ El grupo o grupos en que se subdivide la clase de uso; su definición viene dada por un primer dígito de clase y un segundo de grupo.
⇒ La definición y condiciones del grupo.
⇒ Las categorías en que pueden subdividirse cada grupo.
⇒ Las dotaciones de aparcamientos mínimos obligatorios para los distintos usos según situación.

A). VIVIENDA

3.5.1.1. Vivienda

Definición

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Condiciones:

1º.- Prohibidas en sótanos y semisótanos. Serán obligatoriamente exteriores: Fachada mínima de 5 metros a calle, plaza o espacio cerrado en que sea incriptible un círculo de 16 metros de diámetro.

2º.- Las dimensiones mínimas serán:

-.-	Estancia – Cocina	18 m2.
-.-	Dormitorio sencillo	6 m2
-.-	Dormitorio doble	10 m2
-.-	Estancia	16 m2
-.-	Cocina	6 m2
-.-	Cuarto de aseo	2 m2
-.-	Baño	3 m2
-.-	Pasillos	0,85 de anchura con ensanchamiento de 1,2 m. de entrada
-.-	Escalera de vivienda Colectiva	1 m. De anchura

La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz de estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo compuesto de baño, lavabo e inodoro. Cada vivienda tendrá al menos un dormitorio doble.

3º.- Será obligatoria la instalación de un aparato elevador cuando exista alguna planta a más de 11 metros de la rasante de la calle o eje de portal.

4º.- Se corresponderá 1,4 plazas/vivienda de aparcamiento en ordenaciones a situar en suelos urbanizables y 1 plaza/vivienda en los solares incluidos en el perímetro urbano en el momento de aprobarse definitivamente la Revisión del Plan General. En solares situados en Ordenación de edificación cerrada del casco, sólo será obligatorio cuando tengan una superficie superior a 200 m2.

5º.- En las escaleras de vivienda colectiva se prohiben los peldaños compensados, así como las huellas inferiores a 29,00 cm. y las contrahuellas superiores a 17,00 cm.; igualmente se prohiben las escaleras compensadas.

6º.- La altura libre mínima de suelo a techo será de 2,50 metros, admitiéndose 2,20 en aseos, cocina, pasillos y locales de servicio. En abuhardillados esta altura se medirá en el punto medio de cada techo en pendiente en el punto más bajo de ésta, no será inferior al 60% de la mínima.

7º.- La cocina y comedor serán independientes de los aseos, no tolerándose que estos se comuniquen directamente con aquéllos. No se admitirá que a la cocina abra directamente ningún dormitorio. En ningún caso podrá servir la cocina como paso obligatorio a los aseos o dormitorios.

8º.- Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armario, etc. Podrá tener en planta dimensiones mayores de 4,00 metros cuadrados. Los locales destinados a instalaciones justificaran en este caso sus dimensiones en función de la maquinaría que vayan a albergar.

9º.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por huecos de superficie superior a un octavo de su planta.

10º.- En edificios de vivienda colectiva, cuando estas sean de menos de 90 m2 útiles, la superficie de la terraza no será superior al 5% de la superficie útil y la suma de terraza más tendedero no superará el 8% de la misma.

11º.- En lo que no aparezca regulado en la presente normativa, las condiciones que deben cumplir las viviendas se regirán por lo que Normativa de Viviendas de Protección Oficial (o similar) disponga en su momento.

B) INDUSTRIA

3.5.1.2. Garajes-aparcamiento

Los garajes-aparcamiento cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación y, además las siguientes determinaciones:

1º.- Los garajes-aparcamiento de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados el ancho mínimo de acceso será de 4,50 metros, o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de 3 metros cada uno.

2º.- En los garajes-aparcamiento de más de 2.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros, y deberán tener, además una salida directa de atranque y salvamento.

3º.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje será superior a 6 metros. El espacio de espera horizontal será como mínimo de 4,50 metros o de 5 metros si se trata de garajes para vehículos industriales medios. Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 5 metros.

4º.- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no deberá ser inferior a 3 metros.

5º.- Mancomunidad de garaje-aparcamiento. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

Cuando el número de plazas de aparcamiento, supere número de viviendas y locales construidos, o cuando el uso del mismo no sea de uso exclusivo para los ocupantes del edificio, se dispondrán accesos peatonales independientes al portal del inmueble.

El número de accesos de este tipo será de uno por cada 2.500 o fracción de superficie en planta del garaje y cumplirán las distancias de evacuación y condiciones de seguridad exigidas en el NBE-CPI-82.

6º.- Plazas de aparcamiento. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros en línea y de 2,50 por 4,50 en batería a 60/90º. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrán exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

No se considerará plaza de aparcamiento, ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

7º.- Altura. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.

8º.- Aseos. Los garajes-aparcamientos de más de 600 m2. de superficie total construida, dispondrán por cada planta considerada, de un servicio dotado de anteservicio para señoras y otro para caballeros.

9º.- Escalera. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro.

10º.- Construcción. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistente a un fuego tipo de 180 minutos, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales empleados.

Cada planta de garaje, situada bajo rasante, constituirá sector de incendio con relación al resto del edificio, pudiendo comunicarse este con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de vestíbulo de independencia cuya superficie mínima será de 1,5 m2 y su menor dimensión en planta no tarrida por el giro de las puertas será de un metro cuadrado.

Las puertas de estos vestíbulos serán ignífugas y dispondrán de dispositivos automáticos de cierre.

En todos los garajes se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas, y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

11º.- En los espacios libres que se destinan a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

12º.- Ventilación en garajes-aparcamientos. En la ventilación de garajes se distinguirán dos casos:

Ventilación natural.- Admisible solamente en garajes con fachada al exterior en semisótano o con patio inglés. En este caso, las aberturas de ventilación deberán ser permanentes, independientes de las entradas de acceso y con una superficie mínima de comunicación al exterior de 0,5% de la superficie del local de garaje.

Ventilación forzada.- Para todos los demás casos, o sea para garajes en sótano. En estos casos la ventilación será suficiente, cuando se asegure una renovación mínima del aire de 15 m3/h. m2 de superficie del garaje mediante un sistema que garantice el barrido completo del local, debiendo existir al menos dos bocas de aspiración en proyección vertical sobre el suelo, por cada uno de los cuadrados de quince metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

El caudal de ventilación por planta, se repartirá como mínimo entre dos dispositivos o tomas de ventilación independiente.

El funcionamiento de los dispositivos de renovación de aire debe asegurarse mediante la instalación de aparatos detectores de monóxido de carbono (CO) debidamente homologados, que accionen automáticamente la instalación de ventilación, a razón de uno por cada 300 m2. de superficie o fracción y situados entre 1,50 y 2 metros de altura respecto al suelo y en lugares representativos.

En los aparcamientos públicos de superficie superior a 1.000 metros deberá asegurarse además el funcionamiento de los dispositivos de renovación de aire, con suministro complementario (doble suministro, grupos generadores, etc.).

Los extractores serán instalados en los puntos bajos del local acoplados a todos o a los precisas chimeneas de ventilación y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos el techo del local a fin de conseguir el debido tiro.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina de fácil acceso resistente al fuego.

Los garajes en planta sótano estarán dotados de ventilación de seguridad con huecos de ventilación a razón de 1 m2. por cada 200 m2. de superficie de aparcamiento en planta. Dichos huecos estarán provistos de compuerta u otros dispositivos especiales de cerramiento., de forma que manual o automáticamente provoque su apertura en caso de incendio

13º.- Los patios y chimeneas de ventilación de garajes estarán destinados exclusivamente a este fin, construidos con elementos resistentes al fuego y sobrepasando un metro en la cubierta del edificio o colindante en un radio de 15 metros quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.

14º.- Los garajes-aparcamiento subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

15º.- En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados como mínimo cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de parcela.

16º.- Calefacción. La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

17º.- Iluminación. La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio.

18º.- Garajes en edificios construidos. Cuando se trate de la construcción de garajes en edificios construidos con anterioridad a la aprobación del Plan, no será exigible el cumplimiento estricto de lo dispuesto en los puntos 1,2,3 y 4, si ellos supone la inviabilidad técnica de su construcción.

19º.- Condiciones de seguridad. En todos los garajes-aparcamientos, se instalarán extintores a razón de uno por cada 100 m2. de superficie o fracción, en cada planta considerada.

En número y eficacia de los extintores será del 40% de agua presurizada (BA) y el 60% del polvo seco (B9B).

En los garajes de más de 6.000 m2. se contará con un carro extintor de polvo seco de 50 kg. de capacidad y otro más por cada 3.000 m2. de exceso.

En los garajes de superficie mayor de 200 m2. se instalará una red interior de agua a presión conectada en su caso a las bocas de incendio equipadas e hidrantes.

La determinación del número de bocas de incendio equipadas y su instalación, se hará de tal modo, que su totalidad de la superficie a proteger lo esté al menos por una boca de incendio equipada.

En los garajes de superficie mayor a 2.000 m2. se exigirá la instalación de hidratantes de incendios de 100 mm. de en las proximidades de la rampa de acceso de forma que de cualquier punto de una rampa al hidratante más próximo no haya una distancia superior a 100 metros.

En todos los garajes-aparcamientos de superficie mayor a 6.000 m2 se exigirá compartimentación en superficies inferiores a 2.000 m2 mediante cortinas de agua que entrarán en funcionamiento automáticamente en caso de incendio.

En todos los garajes-aparcamientos se instalarán recipientes de material resistente al fuego con tapa abisagrada para el acopio y vertido de trapos y algodones que pudieran estar impregnados en gasolina, a razón de uno por cada 500 m2 de superficie o fracción.

Para las mismas dimensiones se instalarán recipientes abiertos, que contengan materiales capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.) el depósito dispondrá de herramientas para extender el producto.

Condiciones de los locales

La instalación y uso de aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberá ajustarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás deposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

3.5.1.3 Talleres

Definición

Local destinado al ejercicio de actividades (Artes u oficios) que pueden situarse en edificios destinados a usos residenciales o en sus inmediaciones, por no entrañar excesivas molestias, y cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

-.- Categoría 1. Taller doméstico o de explotación familiar.

Dispondrá de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

Superficie máxima: 150 m2.

Potencia máxima total: 15 *C*V.

-.- Categoría 2. Taller de artesanía de servicio.

Iguales condiciones que en categoría 1ª, pero ubicada en edificio de uso exclusivo.

Condiciones de los locales

1º.- Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las condiciones que se establecen en los puntos siguientes:

2º.- Dispondrán de la medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

3º.- Deberán tener ventilación natural o forzada.

4º.- Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. Construidos en ordenación a situar en suelos urbanizables.

5º.- En todo lo no regulado por el presente artículo se cumplirán las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sea de aplicación y estarán dotados, al menos, de un cuarto de aseo con inodoro, ducha y lavabo, en los casos exigidos por la D.G.S.H.T.

3.5.1.4 Industria

Definición

Se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones incluso al envasado, transporte y distribución.

Condiciones de los locales

Los edificios e instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación y, además, las siguientes determinaciones:

Aguas residuales. Sin perjuicio de lo que dispongan en su día las Ordenanzas Municipales correspondientes en el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se incluya en la red de saneamiento general se observaran las siguientes limitaciones:

-.- No se admitirán sustancias que sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
-.- El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
-.- La temperatura de los vertidos será inferior a 25º Centígrados.
-.- Se prohiben los vertidos de sustancias tóxicas y radiactivas, y demás productos perjudiciales para la red de saneamiento.
-.- Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 p.m.

Dimensiones y condiciones de los locales

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 metro cuadrados y un volumen de 20 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión por los Servicios Técnicos Municipales. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local, si a su terminación no funcionarán correctamente.

Servicios de higiene. Los locales de trabajo dispondrán de los servicios de higiene exigidos por la normativa específica que en cada momento le sea de aplicación y que actualmente se halla recogida en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobada por Orden de 9 de Marzo de 1.971.

Escaleras. Las de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

Construcción. Todos los parámetros interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitirán llegar ruidos ni vibraciones excesivos que superen los niveles máximos establecidos en el punto 3.10.

La evacuación de polvos, gases, vapores y demás productos de combustión o de actividades, se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal. Dicha salida distará de cualquier hueco de

ventilación colindante al menos 50 metros y estará, asimismo, a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto visible desde dicha desembocadura de los edificios ubicados a menos de 50 metros.

En los almacenes con superficie superior a 200 m2. la carga y descarga se realizará en el interior del local.

Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. Construidos. Los depósitos o almacén al aire libre de vehículos, chatarra o cualquier otro tipo de material o producto, solo se admitirán dentro de la zona industrial.

3.5.1.5. Almacenes

Comprende aquellas actividades cuyo objeto es el depósito y almacenaje de bienes y productos, sin servicio directo al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados.

Clasificación

Categoría I. Al servicio de local comercial y en conexión con el mismo o compatible con vivienda.

Categoría II. En edificio exento o dependiente de actividad industrial.

C) TERCIARIO

3.5.1.6 Alojamiento Colectivo

Definición

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal (Hoteles, hostales, pensiones y similares). Se consideran incluidos en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos.

Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.ª Hasta 200 m2 y 10 camas máximo.

Categoría 2.ª Más de 200 m2 y más de 10 camas.

Condiciones de los locales.

Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación al uso de vivienda y normativa de aplicación.

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

3.5.1.7 Comercial

Definición

Uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías o prestación de servicios.

Condiciones de los locales

Los locales de uso comercial, además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y en caso las de carácter específico que les corresponda.

Son condiciones de carácter general:

1º.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2º.- En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3º.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal salvo actividades compatibles con uso residencial.

4º.- La altura de los locales comerciales será de 3,20 metros como mínimo, en edificios de nueva edificación.

5º.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro.

6º.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 120 metros cuadrados, un cuarto de aseo con inodoro en servicio y lavabo en anteservicio; por cada 200 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 120 metros cuadrados se instalarán con entera independencia par señoras y caballeros, con una dimensión mínima de cabina de 1,20 X 1,00 y 2,30 metros de altura. En los locales de espectáculos y recreativos ASEOS INDEPENDIENTES para señoras y caballeros.

7º.- La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local y la ventilación 1/20 o la necesaria para garantizar seis renovaciones/hora; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento. En el caso de sótanos, la ventilación deberá como mínimo ser el 0,5% de la superficie en planta.

8º.- La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión o de actividades, se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal. ; dicha salida distará de cualquier hueco de ventilación colindante al menos 50 metros estará, asimismo, a nivel no inferior al borde superior del hueco más alto visible desde dicha desembocadura de los edificios ubicados a menos de 50 metros. Las chimeneas en edificaciones existentes se situarán en patios interiores entrantes de fachada quedando una estética decorosa con la edificación existente.

9º.- Son condiciones de carácter específico:

a) Las galerías de alimentación, se regularán por sus ordenanzas específicas.

b) Los locales que se establezcan en sótano primero (cota del suelo por encima del nivel –3,00 metros) no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a este un carácter secundario. Unicamente se podrán destinar a almacenaje y servicios, salvo aquellos que contara con licencia municipal o la misma estuviera solicitada con anterioridad al Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles vigente.

c) Los pasajes comerciales solo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho superior al 7% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de tres metros. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su altura un metro sobre a la cifra fijada en el párrafo anterior. En los pasajes podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. En número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones del punto 6º sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

3.5.1.8 Oficinas

Definición

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de banca, los que con carácter análogo, pertenece a empresas privadas; y los que se destinan a alojar actividades profesionales de cualquier clase. Su clasificación según el prestatario se distinguirá:

a) Servicios de la administración y oficinas privadas.

b) Despachos profesionales domésticos cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas y no superando el 30% de la misma, ó 30 m2. Siempre que sean actividades inocuas y no conlleven necesariamente atención al público.

Condiciones de los locales

Además de las establecidas en la legislación vigente, en cuanto le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1º.- Los locales que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario.

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

2º.- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 120 m2. Un retrete y un lavabo. Por cada 200 m2 más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 120 m2. Se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiendo de un anteservicio con lavabo y servicio con inodoro.

3ª.- La iluminación y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local; y la ventilación 1/20 o lo necesaria para garantizar seis renovaciones/hora, se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. En el caso de sótanos, la ventilación deberá como mínimo ser de 0,5% de la superficie en planta.

4ª.- Las oficinas situadas en planta primera de edificación y en conexión directa con planta baja deberán contar con vestíbulo estanco en su conexión con la escalera de viviendas: Para los clasificados tipo b) las mismas condiciones que los de las viviendas en donde se encuentran emplazadas.

3.5.1.9 Espectáculos y locales de reunión

Definición

Corresponde este uso a los locales destinados a espectáculos públicos y locales de reunión.

Condiciones

1º.- Cumplirán las condiciones generales que fijen las disposiciones vigentes y en particular lo dispuesto en el R.G.P.E.P. y A.R.

2º.- Dispondrán de las siguientes plazas de aparcamientos 1plaza/25 espectadores, en ordenaciones a situar en suelos urbanizables.

3.5.1.10 Establecimientos públicos

Definición

Corresponde a los locales destinados a bares, restaurantes, etc.

Condiciones

Las mismas que para comercial y las que se establezcan en el R.G.P.E.P y A.R

D) EQUIPAMIENTO

3.5.1.11 Escolar

Definición

Comprende este caso los locales destinados a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza.

Clasificación

1º.- Escolar de enseñanzas regladas

2º.- Enseñanza no reglada

Condiciones de los locales

1º.- Será preciso que cumplan la normativa vigente en materia educativa.

2º.- En el caso de enseñanza no reglada deberá cumplir la misma normativa que para locales de oficina, en cuanto a aseos deberán tener como mínimo inodoro y lavabo independientes, en proporción de dos por cada aula.

3.5.1.12 Cultural

Definición

Que comprende la conservación y transmisión de conocimientos (Bibliotecas, museos, salas de exposición) .

Condiciones de los locales

1º.- Cumplirán las establecidas para el Uso Comercial y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.

2º.- En los edificios en los que exista el uso de vivienda solo podrán ubicarse en planta baja y en primera cuando esta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas. En los locales situados en sótano y semisótano solo se admitirá el uso de almacén y servicios.

3º.- Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoras y caballeros y, en cualquier caso, dispondrán d anteservicio con lavabo y servicio. Hasta 120 metros, retrete y lavabo, por más o fracción aumentará un retrete y un lavabo.

4º.- Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

3.5.1.13 Asistencial

Definición

Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a personas, mediante los servicios sociales.

Condiciones de los locales.

Las mismas que para el cultural.

3.5.1.14 Sanitario

Definición

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Condiciones de los locales.

Los que exijan la normativa específica que le sean de aplicación.

3.5.1.15 Servicios públicos

Definición

Edificios o parcelas destinados a servicios generales del municipio: Agua, electricidad, alcantarillado y depuración de aguas residuales, cementerios, áreas de uso ferroviario, tratamiento de basuras y otros usos de similar interés general.

Clasificación

No cabe una subdivisión por grupos o categorías a priori. La definición se hará en cada caso, a través de los instrumentos de aplicación y desarrollo del Plan General.

Condiciones

1º.- Los servicios de agua, electricidad y alcantarillado y depuración de aguas residuales podrán instalarse de acuerdo con los Proyectos de Urbanización o Planes Especiales.

2º.- Estos usos, así como todos los que tengan un carácter de servicios sociales promovidos por entes públicos, se atendrán a sus reglamentaciones específicas, adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno. Asimismo, cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento, que no pueden generar riesgos ni molestias en su entorno.

3.5.1.16 Deportivo

Definición

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Condiciones de los locales

Las mismas que las de Civico-Social. Debiendo tener una ducha por cada 10 personas.

3.5.1.17 Religiosos

Definición

Se incluyen como tales los edificios y locales, destinados al culto público o privado.

Condiciones de los locales

Las mismas que para el Cívico-Social.

3.5.1.18 Cívico-Social

Definición

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

Condiciones de locales

1º.- Cumplirán las establecidas para el Uso Comercial y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.

2º.- En los edificios en los que exista el uso de vivienda solo podrá ubicarse en planta baja, y en primera cuando esta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas. En locales situados en sótano y semisótano solo se admitirá el uso de almacén y servicios.

3º.- Se sujetarán a las disposiciones vigentes. Como mínimo existirán con absoluta independencia aseos para señoras y caballeros y, en cualquier caso dispondrán de anteservicio con un lavabo, por cada 200 más o fracción, se aumenta un retrete y un lavabo.

4º.- Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.

4 ORDENANZAS PARTICULARES

4.1 ORDENANZA Nº 1 MOSTOLES HISTORICO

Será de aplicación en todas aquellas áreas del núcleo de Móstoles que han tenido un desarrollo urbano caracterizado por la parcelación de los predios rurales y por la sustitución puntual de la edificación anterior dando como resultado una trama urbana de grandes manzanas con edificación mayoritariamente n manzana cerrada.

4.1.1 AMBITO DE APLICACIÓN

El señalado en el plano 2/2 PLANO DE ORDENACION Y GESTION

4.1.2 USO DOMINANTE CARACTERISTICO

Residencial

4.1.3 CONDICIONES DE ORDENACION

Las señaladas en el plano 2/1 PLANO DE ALINEACIONES en cuanto a alineaciones exteriores e interiores o área de movimiento y en el plano 2/4 PLANO DE RED VIARIA en cuanto a rasantes.

4.1.4 CONDICIONES DE VOLUMEN

Altura máxima: La señalada en el plano 2/1 PLANO DE ALINEACIONES.

Aprovechamiento: Será el deducible de la aplicación de las alineaciones y la altura máxima.

4.1.5 CASOS ESPECIALES

-.- En las parcelas con edificios de dos plantas de altura máxima y con área de movimiento como condición de ordenación, se establece también para determinar su aprovechamiento que la ocupación máxima en planta será menor o igual al 80% de la parcela.

-.- Las parcelas incluidas en unidades de Gestión, tal como se señalan en el plano 2/2 PLANO DE ORDENACION Y GESTION, tendrán el aprovechamiento y restantes condiciones que se fijan en las fichas correspondientes a cada una de dichas unidades de Gestión.

-.- Los equipamientos privados en parcela exclusiva no señalados en el plano 2/5 PLANO DE EQUIPAMIENTOS, por no existir en el momento de la aprobación del Plan, tendrán como aprovechamiento el establecido como residencial pudiendo, previo estudio de detalle, modificar sus condiciones de ordenación para ajustarse al uso de equipamientos.

-.- Los edificios y conjuntos de edificios incluidos en el CATALOGO tendrán como aprovechamiento el existente en el momento de la aprobación del Plan General. No podrá modificarse (por segregación ni por agregación) el parcelario existente en el momento de la

aprobación del Plan. Las obras a realizar se ajustarán a lo propuesto en el apartado 7 “CATALOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS A PROTEGER”.

4.1.6 CONDICIONES DE USO

USOS PERMITIDOS:

En edificio exclusivo (Se permite comercial en planta baja):

Residencial, en sus clases:

-.- Vivienda unifamiliar
-.- Vivienda multifamiliar
-.- Vivienda colectiva

Servicio terciario, en sus clases de:

-.- Hotelero
-.- Espectáculos y locales de reunión

Equipamiento:

-.- Equipamiento privado
-.- Equipamiento público

En edificio compartido:

Residencias, en sus clases de:

-.- Vivienda unifamiliar
-.- Vivienda multifamiliar

Industria:

-.- Garaje-aparcamiento
-.- Talleres categoría 1 y almacenes (en planta baja)
-.- Almacenes categoría 1 (en planta baja y sótano)

Terciario:

-.- Hotelero categoría 1 (en planta baja y primera)
-.- Comercial (en planta baja) con una unidad máxima de 300 m2 en zona de venta
-.- Oficinas (en planta baja y primera
-.- Espectáculos y locales de reunión (en planta baja)

-.- Establecimientos públicos (en planta baja)

Equipamiento

-.- Equipamiento privado (en planta baja)

-.- Equipamiento público

USOS PROHIBIDOS

Todos los demás.

Los edificios existentes que tengan como uso exclusivo actividades terciarias podrán seguir en dicho régimen siempre que se ajuste a la normativa de aplicación.

4.1.7 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Como mínimo una plaza bajo rasante por vivienda o cada 100 m2. de otros usos permitidos, en edificios con acceso desde vía de más de 12 metros de sección y en todos los edificios resultantes del desarrollo de Unidades de Gestión.

4.2 ORDENANZA Nº 2 MOSTOLES MODERNO

Será de aplicación en todas aquellas áreas del núcleo de Móstoles que han tenido un desarrollo reciente mediante promociones generalmente unitarias de tamaño medio/grande y cuyo resultado morfológico es una trama viaria en supermanzanas con viario interior y aparcamientos y con tipología edificatoria en bloque aislado.

4.2.1. AMBITO DE APLICACIÓN

El señalado en el plano 2/2 PLANO DE ORDENACION Y GESTION

4.2.2. USO DOMINANTE CARACTERISTICO

Residencial

4.2.3. CONDICIONES DE ORDENACION

Las señaladas en el plano 2/1 PLANO DE ALINEACIONES en cuanto a alineaciones y a las áreas de movimiento y en el plano 2/4 PLANO DE RED VIARIA en cuanto a rasantes.

4.2.4. CONDICIONES DE VOLUMEN

Altura máxima: La señalada en el plano 2/1 PLANO DE ALINEACIONES.

Aprovechamiento: Será el deducible de la aplicación de las alineaciones y la altura máxima.

4.2.5. CASOS ESPECIALES

-.- Para aquellas parcelas que en el momento de la aprobación del Plan General tengan concedida licencia de edificación su aprovechamiento será el aprobado en la misma. En el caso de caducidad o pérdida de validez, por otro motivo de la licencia, será de aplicación el aprovechamiento de 1 m2. /m2. si esto fuere menor o igual al de la licencia caducada o invalidada; en caso contrario, se mantendrán el de aquella. La ordenación se establecerá mediante Estudio de Detalle.

-.- Las parcelas incluidas en unidades de Gestión, tal como se señalan en el plano 2/2 PLANO DE ORDENACION Y GESTION, tendrán el aprovechamiento y restantes condiciones que se fijan en las fichas correspondientes a cada una de dichas unidades de Gestión.

4.2.6 CONDICIONES DE USO

Usos permitidos

En edificio exclusivo (Se permite comercial en planta baja):

Residencial, en sus clases de:

-.- Vivienda unifamiliar.
-.- Vivienda multifamiliar.
-.- Vivienda colectiva.

Servicio terciario, en sus clases de:

-.- Hotelero.
-.- Espectáculos y locales de reunión.
-.- Oficinas.

Equipamiento:

-.- Equipamiento privado.
-.- Equipamiento público.

En edificio compartido:

Residencial, en sus clases de:

-.- Vivienda multifamiliar Industria.
-.- Garaje-aparcamiento.
-.- Talleres Categoría 1 y almacenes (En planta baja).
-.- Almacenes Categoría 1(En planta baja y sótano).

Terciario:

-.- Hotelero Categoría 1(En planta baja y primera).
-.- Comercial (En planta baja) con una unidad máxima de 500 m2.
-.- Oficinas (En planta baja y primera).
-.- Espectáculos y locales de reunión (En planta baja).
-.- Establecimientos públicos (En planta baja).

Equipamiento:

-.- Equipamiento privado (En planta baja).

-.- Equipamiento público.

Usos prohibidos

Todos los demás.

Los edificios existentes que tengan como uso exclusivo actividades terciarios podrán seguir en dicho régimen siempre que se ajuste a la normativa de aplicación.

4.2.7 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Como mínimo 1 plaza bajo rasante por vivienda o cada 100 m2. De otros usos permitidos.

4.3 ORDENANZA Nº3 MOSTOLES (FUTURO)

Será de aplicación para la regulación de la edificación residencial multifamiliar en todas aquellas áreas de nueva urbanización, mediante Plan Parcial.

4.3.1 AMBITO DE APLICACIÓN

El señalado en el plano 2/2 PLANO DE ORDENACION Y GESTION.

4.3.2 USO DOMINANTE CARACTERISTICO

Residencial.

4.3.3 CONDICIONES DE ORDENACION

Las que establezca el Plan Parcial correspondiente.

4.3.4 CONDICIONES DE VOLUMEN

Se establecen dos situaciones:

-.- Manzana cerrada.

-.- Bloque aislado.

Manzana cerrada:

-.- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior. Se autorizarán patios de parcela abiertos y retranqueos.

-.- El fondo máximo edificable será de 16 metros, definido por la alineación exterior y la interior, siendo ambas paralelas.

-.- Las dimensiones mínimas del patio de manzana serán aquellas que permitan la inscripción en su interior de un círculo con diámetro mayor o igual a 16 metros.

-.- La altura máximo será de 7 plantas (B y 6 plantas) equivalente a 23,40 metros.

Bloque aislado:

-.- La línea de edificación se retranqueará como mínimo cinco metros a todas las alineaciones.

-.- La separación entre bloques, será igual o mayor a la altura del edificio más alto.

-.- La parcela mínima será de 800 m2.

-.- La ocupación máxima de la parcela edificable será del 40%.

-.- La altura máxima será de 9 plantas (B y B plantas) equivalente a 30 metros.

-.- El aprovechamiento para ambas situaciones será el resultado de aplicar las anteriores condiciones dentro del máximo fijado por cada Plan Parcial.

4.3.5 CONDICIONES DE USO

Usos permitidos

En edificio exclusivo (Se permite comercial en planta baja):

Residencial, en sus clases de:

-.- Vivienda unifamiliar.

-.- Vivienda multifamiliar.

-.- Vivienda colectiva.

Servicio terciario, en sus cales de:

-.- Hotelero.

-.- Espectáculos y locales de reunión.

-.- Oficinas.

Equipamiento:

-.- Equipamiento privado.

-.- Equipamiento público.

En edificio compartido:

Residencial, en sus clases de:

-.- Vivienda multifamiliar Industria:

-.- Garaje-aparcamiento.

-.- Talleres Categoría 1 y almacenes (En planta baja).

-.- Almacenes Categoría 1 (En planta baja y sótano).

Terciario:

-.- Hotelero Categoría 1 (En planta baja y primera).

-.- Comercial (En planta baja) con una unidad máxima de 500 m2.

-.- Oficinas.

-.- Espectáculos y locales de reunión (En planta baja).

-.- Establecimientos públicos (En planta baja).

Equipamiento:

-.- Equipamiento privado (En planta baja)

-.- Equipamiento público.

Usos prohibidos

Todos los demás.

4.3.6. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Como mínimo 1 plaza bajo rasante por vivienda o cada 100 m2. De otros usos permitidos.

4.4

ORDENANZA Nº4 UNIFAMILIAR AISLADA

Será de aplicación en todas aquellas zonas cuyo desarrollo urbano o su nueva urbanización semejante Plan Parcial se haya efectuado o se realice con edificación unifamiliar aislada.

4.4.1 AMBITO DE APLICACIÓN

El señalado en el plano n2/2 PLANO DE ORDENACION Y GESTION.

4.4.2 USO DOMINANTE CARACTERISTICO

Las señaladas en el plano 2/1 PLANO DE RED VIARIA y en cuanto a rasantes para las parcelas en suelo urbano y las que fije el Plan Parcial correspondiente en los desarrollos en suelo urbanizable programado y no programado.

4.4.3 CONDICIONES DE VOLUMEN

La parcela mínima es de 300 m2 las condiciones que regulan el aprovechamiento y la volumetría por parcela,, quedan establecidas según el tamaño de la parcela:

Superficie Parcela	Edificabilidad máxima m2/m2	Alturas máxima B y 1 A	Ocupación máxima plan.%	Retranq.min todos linde.m
Menor de 500m2	0,5	2 y A	50	3
>500m2 <1000m2	0,4	2 y A	30	3
Mayor/1g 1000m2	0,3	2 y A	20	5

A= Tercera planta con una superficie igual o menor al 30% de la superficie de la planta primera.

Cuando existan parcelas cuya superficie sea inferior a 300 m2. Y no puedan alcanzar esta superficie por estar limitada por parcelas edificadas, o por vías u otros espacios públicos, se considerarán edificables en sus tamaños actuales siempre que puedan justificarse documentalmente los extremos mencionados.

4.4.4 CONDICIONES DE USO

Usos Permitido

En edificio exclusivo:

Residencial, en sus clases de:

-.- Vivienda unifamiliar.

Equipamiento, en sus clases de:

-.- Equipamiento privado (solamente escolar, cultural, asistencial, sanitario)

-.- Equipamiento público.

Usos prohibidos

Todos los demás.

4.4.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Como mínimo una plaza por vivienda, y una cada 100 m2. De usos permitidos, dentro de la parcela.

4.5 ORDENANZA Nº 5 UNIFAMILIAR ADOSADA

Será de aplicación para la regulación de la edificación residencial unifamiliar adosada en todas aquellas áreas de nueva urbanización mediante Plan Parcial y en suelo urbano en Parque Coimbra.

4.8.4 AMBITO DE APLICACIÓN

El señalado en el plano 2/2 PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

4.8.4 CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las que establezca el Plan Parcial.

4.8.4 CONDICIONES DE VOLUMEN

La parcela mínima será de 150 metros y la máxima de 400 m2. La edificabilidad es de 0,8 m2/m2. y la superficie máxima construida será de 300 m2. Como ocupación máxima de parcela se establece el 70% , debiendo ser el retranqueo a fachada de 5 metros, si la línea de edificación no es coincidente con la alineación exterior. El retranqueo posterior será como mínimo de 5 metros.

Se autorizan los edificios pareados y en este caso el retranqueo a lindero lateral será de 3 metros y siempre con proyecto conjunto.

La altura máxima será de dos plantas más una tercera planta que no tenga como superficie más del 30% de la superficie de la planta primera.

4.8.4 CONDICIONES DE USO

Usos permitidos.

En edificio exclusivo:

Residencial, en sus clases de:

-.- Vivienda unifamiliar.

Usos prohibidos

Todos los demás

4.5.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Como mínimo 1 plaza por vivienda, en la parcela.

4.6 ORDENANZA Nº6 COMERCIAL

Será de aplicación para la regulación de la edificación de los centros cívico-comerciales.

4.6.1 AMBITO DE APLICACIÓN

El señalado en el plano 2/2 PLANO DE ORDENACION Y GESTION.

4.6.2 USO DIMINANTE CARACTERISTICO

Comercial.

4.6.3 CONDICIONES DE ORDENACION

Las que establece el Plan Parcial correspondiente, o unidad de gestión y la situación en suelo urbano.

4.6.4 CONDICIONES DE VOLUMEN

Se establecen dos situaciones:

-.- Gran Centro cívico-comercial

-.- Centro Cívico-comercial de Barrio

Gran Centro cívico-comercial

-.- La línea de edificación se retranquea 5 metros a todos los linderos, excepto fachada que podrá coincidir con la alineación exterior.

-.- El aprovechamiento máximo, así como el de los diferentes usos permitidos, será el establecido para el sector a desarrollar mediante Plan Parcial.

-.- El aprovechamiento total, podrá consumirse en uno o varios edificios. En este segundo caso, la separación será como mínimo de 5 metros aún en el caso de existir galerías que los comuniquen.

-.- La altura máxima será según los usos permitidos:

Oficinas	9 plantas (B y B)	30 m.
Hotelero	9 plantas (B y B)	30 m
Bares y restaurantes	2 plantas (B y B)	6,90m
Comercial	2 plantas (B y 1)	6,90m
Gran superficie comercial		10m
Espectáculos		10m
Equipamiento público	3 plantas (B y 2)	10,20m
Talleres y almacenes		10m

-.- No se establece parcela mínima ni ocupación máxima de parcela.

Centro Cívico-comercial de Barrio:

-.- El aprovechamiento máximo será el existente o el establecido en la unidad de gestión definida por su desarrollo en suelo urbano.

-.- La altura máxima será de 10 metros.

-.- La ocupación máxima es la existente o la establecida en la Unidad de Gestión para su desarrollo en suelo urbano.

4.5.6 CONDICIONES DE USO

GRAN CENTRO CIVICO-COMERCIAL

Usos permitidos

En edificio exclusivo y / o compartido:

Industria:

-.- Almacenes

Terciario, en sus clases de:

-.- Hotelero

-.- Comercial

-.- Oficinas

-.- Espectáculos y locales de reunión.

-.- Establecimientos públicos

Equipamiento en sus clases de:

-.- Privado
-.- Público

Usos prohibidos

Todos los demás.

CENTRO CIVICO- COMERCIAL DE BARRIO

Usos permitidos

En edificio compartido:

Industria, en sus clases de:

-.- Talleres Categoría 2 (Servicio al Automóvil)
-.- Almacenes

Terciario

-.- Hotelero
-.- Comercial
-.- Oficinas
-.- Espectáculo y locales de reunión
-.- Establecimientos públicos.

Equipamiento en sus clases de:

-.- Privado
-.- Público

Usos prohibidos

Todos los demás

4.6.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Como mínimo una plaza cada 100 m2. de Oficinas, Hoteles, Cívico-social, Espectáculos y 16 plazas por cada 100 m2. de venta gran superficie comercial.

En los Centros Cívicos-comerciales de Barrio una plaza cada 100 m2. de superficie construida.

4.6 ORDENANZA Nº7 INDUSTRIAL

Será de aplicación a todas aquellas áreas cuyo desarrollo urbano o su nueva urbanización mediante Plan Parcial se haya efectuado o se realice para uso industrial.

4.7.1 AMBITO DE APLICACIÓN

El señalado en el plano 2/2 PLANO DE ORDENACION Y GESTION

4.7.2 USO DOMINANTE CARACTERISTICO

Industrial

4.7.3 CONDICIONES DE ORDENACION

Las señaladas en el plano 2/1 PLANO DE ALINEACIIONES, en cuanto a alineaciones de parcela y en los 2/4 PLANO DE RED VIARIA en cuanto a rasantes, para las parcelas en suelo urbano y lo que fije el Plan Parcial correspondiente en los desarrollos en suelo urbanizable programado y no programado.

4.7.4 CONDICIONES DE VOLUMEN

-.- Parcela mínima 800 m2., como excepción se permiten parcelas hasta un mínimo de 200 m2. en Planes Parciales y Unidades de Gestión en Suelo Urbano, en los porcentajes señalados por sus correspondientes fichas.

En las Unidades de Gestión del Suelo Urbano y en el suelo urbanizable programado, se autoriza la mezcla de usos industriales, talleres y almacenes por parcela, siempre que el coeficiente de edificabilidad a la parcela y se resuelvan correctamente el acceso rodado y el aparcamiento a cada una de las actividades que en la parcela se ubiquen, siempre que los frentes de las mismas, en caso de naves industriales, sea de 8 metros.

-.- Edificabilidad neta de parcela: 1,5 m2/m2.

-.- Ocupación máxima en planta: 70% de la parcela edificable.

-.- Retranqueos: 5 metros a fachada y 3 metros a los restantes linderos, o edificios adosados, siempre que se realice mediante proyecto conjunto o quede registrada la servidumbre.

-.- Altura máxima: 10 metros, permitiendo únicamente mayor altura para elementos especiales en base a las características de los productivos o de las instalaciones (chimeneas, depósitos, silos, etc.).

4.7.5 CONDICIONES DE USO

Usos permitidos

En edificio exclusivo:

-.- Garaje-aparcamiento

-.- Talleres

-.- Industria

-.- Almacén

Equipamiento, en sus clases de:

-.- Público

S. Terciario, en sus clases de:

-.- Oficinas (Anejo en parcela con edificación industrial)

-.- Oficinas (Anejo en parcela con edificación industrial)

-.- Establecimiento público (bares y restaurantes)

Como parte del uso principal:

Residencial, en sus clases de:

-.- Vivienda (1 por parcela mayor de 800 m2)

Terciario, en sus clases de:

Oficinas (En planta baja, planta primera)

-.- Comercial (como expo-venta en relación con proceso de producción en mismo edificio y con un máximo de ocupación del 30% de la superficie construida).

USOS PROHIBIDOS

Todos los demás.

4.7.6 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Como mínimo un aplaza por cada 100 m2 de uso industrial y la superficie necesaria para vehículos pesados en función de las características de la actividad productiva instalada en la parcela.

4.8 ORDENANZA Nº8 EQUIPAMIENTO

Seria de aplicación para la regulación de los edificios e instalaciones propios de las parcelas de equipamientos públicos mediante Plan Parcial.

4.8.1 AMBITO DE APLICACIÓN

El señalado en el plano 2/2 PLANO DE ORDENACION Y GESTION.

4.8.2 USO DOMINANTE CARACTERISTICO

Las señaladas en el plano 2/1 PLANO DE ALINEACIONES, en cuanto a alineaciones de parcelas y área de movimiento y en el plano 2/4 PLANO DE RED VIARIA, en cuanto a rasantes en el suelo urbano y las que fije el correspondiente Plan Parcial en los suelos urbanizables programados y no programados.

4.8.3 CONDICIONES DE VOLUMEN

Se establecen según los diferentes tipos:

EQUIPAMIENTO PUBLICO

Escolar: Los correspondientes a los módulos y normativa establecidos en la legislación vigente, en materia educativa en el momento de la tramitación del proyecto o documento de planeamiento.

Cultural: No se establece condición alguna de volumen, propiciándose el carácter singular de la edificación.

Sanitario: Los correspondientes a los módulos normativos o disposiciones establecidas por la legislación vigente en materia sanitaria en el momento de la tramitación del proyecto o documento de planeamiento.

Administración pública: No se establece condición alguna de volumen, propiciándose el carácter singular de la edificación.

Servicios públicos: No se establece condición alguna de volumen.

Deportivo: Los correspondientes a los módulos de normativa vigente.

Parques, jardines y zonas verdes públicas en general.

Los edificios complementarios autorizados se ajustaran a lo que caso a caso establezcan los Servicios Técnicos Municipales en el mismo momento de la concesión, subasta, etc. Y con una ocupación máxima del 5% de la superficie total par edificaciones de ocio y cultura directamente vinculadas a la función de los espacios libres.

Mercado municipal: No se establece condición de volumen, propiciándose el carácter singular de la edificación.

La altura máxima no podrá superar en una planta, a la máxima altura permitida en las parcelas colindantes.

EQUIPAMIENTO PRIVADO

Los equipamientos escolar, cultural, asistencial y sanitario, tienen las mismas condiciones de volumen que los de carácter público, y como máximo 1,5 m2/m2.

Equipamiento deportivo: Edificabilidad neta de la parcela: 0,5m2/m2. Ocupación máxima en planta 30%. Altura máxima: 1 planta ó 10 metros en instalaciones cubiertas. Al menos un 25% de la superficie de parcela se reservará para su ajardinamiento y arbolado.

4.8.4 CONDICIONES DE USO

Los usos permitidos serán los propios a cada tipo de equipamiento. Todos los tipos de equipamiento público son combinables entre sí, excepto el sanitario, el administrativo y los servicios públicos en edificio exclusivo, que no podrán combinarse con ningún otro.

5 NORMAS TRAMITACIÓN

5.1 INFORMACIÓN URBANISTICA

Toda persona tiene derecho a consultar en las oficinas municipales los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos y la totalidad de los documentos que lo constituyan.

Se podrá solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, o de cualquier duda a que pudiera dar lugar su aplicación para un caso concreto. Para dicha solicitud se estará a lo dispuesto en el art. 165 del Reglamento de Planeamiento.

5.1.1.1 EXAMEN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Cualquier persona podrá examinar los documentos, tanto escrito, como gráficos del Plan General vigente, de los Planes que lo desarrollen, y de los proyectos, que para la ejecución de los mismos se redactasen, en la oficina y dentro del horario que el Ayuntamiento determine.

5.1.2 REPRODUCCIONES DEL PLAN VIGENTE

Cualquier persona podrá obtener reproducción autentificada o no, según desee, de los documentos del Plan General vigente, de los Planes que lo desarrollen y de los proyectos que para la ejecución de los mismos se redactasen, previa solicitud, necesariamente por escrito y mediante el pago da la tasa correspondiente.

5.1.3 INFORMACION PREVIA

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

5.1.4 CEDULA URBANISTICA

La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en una determinada finca, en cuanto respecta al planeamiento que le fuera de aplicación y el estado de su gestión o ejecución. Su contenido será el que prescribe el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento

Urbanístico y, además, la indicación de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su aprobación y será expedida por el Secretario de la Corporación.

La propuesta de resolución de cédula urbanística será elaborada por los Servicios Técnicos Municipales y aprobada por la Comisión Municipal de Gobierno.

5.1.5 SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

Cualquier persona podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar, aportando plano del mismo, acotado y a escala 1:500, y visado por Colegio Técnico competente.

La comprobación de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por el Ayuntamiento. Asistirán el Técnico municipal encargado de realizarlo y el solicitante y el Técnico por él designado.

El técnico municipal procederá a marcar el terreno, mediante clavos y estacas (que proporciona la propiedad), las alienaciones y rasantes refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.

La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.
Las alineaciones y rasantes serán aprobadas por la Comisión de Gobierno Municipal y el Secretario diligenciará y autentificará la misma.

5.2 TRAMITACION DE PLANES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PRESENTE PLAN

Los diversos Planes e instrumentos de desarrollo y ejecución del vigente Plan se elaborarán y aprobarán siguiendo el procedimiento legalmente establecido, y su contenido se ajustará a lo exigido por las disposiciones generales vigentes.

5.5.2 ESTUDIO DE DETALLE

Los Estudios de detalle pueden tener como objeto:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, bien cuando el Plan no las haya fijado, bien par adaptar o reajustar las existentes.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las determinaciones del Plan, lo que significa:

-.- La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables asignadas por el Plan a un conjunto de ellas, conforme a las determinaciones del mismo.

-.- La definición del viario interior dentro de cada uno de los ámbitos cubiertos por el Estudio de Detalle.

Estas determinaciones no pueden dar lugar a:

-.- Un aumento de la ocupación del suelo.

-.- Superación de la altura máxima permitida.

-.- superación de la edificabilidad.

-.- Incremento de la densidad de población.

-.- Alteración de los usos previstos por el Plan.

5.5.2.1 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria. Cuyo contenido mínimo será el siguiente

-.- Justificación de su necesidad y conveniencia.

-.- Objetivos pretendidos

-.- Determinaciones del planeamiento vigente sobre la zona objeto del Estudio de Detalle. En especial, la altura máxima permitida, la edificabilidad, la ocupación máxima y los usos permitidos.

-.- Determinaciones propias del Estudio de Detalle.

En el supuesto de ordenación de volúmenes, estudio comparativo de la edificabilidad dada por el planeamiento vigente y por el Estudios de Detalle.

b) Planos

-.- Planos de calificación del suelo del Plan General.

-.- Planos del Plan Parcial o Especial, si procediera.

-.- Planos que representen gráficamente las determinaciones del Estudio de Detalle, a escala 1:500.

5.5 ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos a previa licencia municipal sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación especifica aplicable, los siguientes actos:

a) Parcelaciones urbanísticas y rústicas.

b) Obras de urbanización.

c) Movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplén y cotas de exploración, sea cual sea su finalidad, incluyendo las instalaciones o reparación de servicios públicos, agua, gas, electricidad, teléfono, etc.).

d) Obras de cerramiento de solares y terrenos.

e) Obras de construcción de edificaciones e instalaciones, tanto de nueva planta como ampliación, reforma, conservación, reparación y mejora, sean de modificación del aspecto exterior como de la disposición interior. A estos efectos cada edificio independiente requerirá licencia independiente.

f) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

g) Los usos y las obras de carácter provisional a que se refiere el art. 58.2 de la Ley del Suelo.

h) Primera utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos.

i) Apertura de vías, caminos y accesos rodados.

j) Extracción de áridos y explotación de bovinas y tejeras.

k) Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

l) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

m) Colocación de carteles y publicidad y otros instrumentos de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública siempre que no estén en lugar cerrado.

n) Instalación de redes de servicio, ya sean aéreos, en superficie o subterráneos, o su modificación.

o) Apertura de actividades y funcionamiento de instalaciones generales de edificios y locales.

p) Instalaciones de grúas y andamios.

q) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

r) Las instalaciones subterráneas cualquiera que sea el uso al que se destine el subsuelo.

s) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

t) Aquellos actos para las que venga exigida por el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra norma jurídica que fuera de aplicación.

5.6.2 CONTENIDO IMPLICITO DE LA LICENCIA

En el acto de concesión de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas, seguridad o de otra naturaleza, que resulten de los planes y normas urbanísticos vigentes.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso, el promotor, el empresario y el técnico director podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

5.6.3 CONTENIDO EXPLICITO DE LA LICENCIA

La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como los condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste, que serán decididas libremente por le Ayuntamiento en atención a los intereses públicos de todo orden que pudieren verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones del vigente Plan y de la restante normativa que fuese de aplicación.

Se explicará también en la licencia la cláusula de caducidad correspondiente.

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

5.6.4 CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS DE OBRA

Las licencias de obra se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:

a) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.

b) Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la licencia.

c) En su caso, se construirán antes de la finalización de la obra, todos los elementos urbanísticos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.

d) La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberán conservarse en obra a disposición inmediata de cualquier agente o inspector municipal.

e) El libro de Ordenes deberá hallarse en la obra y a disposición inmediata de los agentes o inspectores municipales.

f) Para poderse iniciar las obras, será condición imprescindible el haberse realizado el Acta de Replanteo sobre el terreno de la edificación proyectada. A tal efecto, el interesado solicitara la misma, fijándole los Servicios Técnicos Municipales, el día y la hora para su realización.

g) A efectos de facilitar las inspecciones municipales, el empresario de las obras, con el visto bueno del técnico director, comunicará al Ayuntamiento, con una antelación mínima de siete días, la fecha prevista de realización del acta de replanteo, coronación de zócalo, forjado techo planta baja y altura cornisa.

h) Se colocará en lugar visible de la obra, un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del titular de la licencia municipal y de los técnicos directores, así como del objeto de las obras y número de la licencia municipal.

i) La licencia caducará automáticamente, sin necesidad expresa de declaración municipal, en los siguientes casos:

-.- Si en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de concesión, no se hubiesen comenzado las obras.

-.- Si en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de su concesión, no se hubiesen ejecutado al menos un 20% de las obras.

-.- Si habiendo comenzado las obras, se hubiesen paralizado durante un plazo superior a tres meses.

-.- Si estando las obras en ejecución, se alcance el plazo máximo establecido para la mismo, o transcurridos dos años a partir de la fecha de concesión de la licencia, si no se hubiese fijado plazo máximo.

-.- La suspensión judicial de una obra que resultaré en definitiva infundada suspenderá el plazo de validez de la licencia.

j) El promotor, acabadas las obras e instalaciones, solicitará en el impreso al efecto, la licencia de primera ocupación no pudiéndose ocupar el edificio construido, ni iniciarse actividad o reforma alguna en el mismo, sin que previamente se haya concedido por el Ayuntamiento la licencia de primer ocupación, pudiéndose clausurar cautelarmente por este en tanto no se haya cumplimentado dicha condición.

5.5 LICENCIAS DE OBRAS MAYOR Y DE OBRA MENOR

Se consideran obra mayor las de nueva planta, y las de reforma, ampliación, conservación y demolición que afecten a la estructura de los edificios.

Se consideran obra menor las de pequeña entidad que afectando o no a la estructura de los edificios tengan por objeto la realización de reformas, conservaciones, demoliciones, instalaciones y adaptaciones.

5.7.2 PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local y cualquier otra norma jurídica que le fuera de ampliación.

5.5 DOCUMENTACION DE LAS LICENCIAS

5.8.2 DOCUMENTACION DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE OBRAS MAYORES.

Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo según los dispuesto en esa Ordenanza.

b) Proyecto técnico de ejecución material, reglamentariamente visado y por duplicado, excepto en aquellos casos en que deban intervenir otros organismos debiendo aportar los necesarios, que incluirá cuando proceda lo siguiente: Plano de la parcela a escala mínima 1:100, donde se ubiquen las instalaciones auxiliares para la ejecución de la obra y en caso de que se prevea instalar grúa-torre deberá aportar:

1.- Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar, asumiendo la responsabilidad de su instalación hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y haciendo las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

2.- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad o escritura de servidumbre de medianerías. Si las fincas colindantes fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujetas a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

d) Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígono o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

-.- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso el Departamento Ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

-.- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.

-.- Que el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a afecto para todo o parte del edificio.

e) Direcciones facultativas de técnicos competentes.

f) Estudio de seguridad e higiene en el trabajo, cuando sea obligatorio.

5.8.3 DOCUMENTACION DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MENOR.

A) PROPIEDAD PARTICULAR

Las solicitudes de licencias de obras menores, irán acompañadas, en general, de los siguientes documentos, sin perjuicio de otros que sean necesarios para un mayor conocimiento de las mismas:

a) Memoria descriptiva de las obras a realizar.

b) Presupuesto por unidades y total de la obra a realizar.

c) Plano de situación y emplazamiento de la finca dentro del edificio y de este referido a cuatro calles.

d) Plano de planta, alzado y sección del estado actual y reformado a escala 1:50.

e) Autorización expresa de la Comunidad de Propietarios, cuando las obras afecten a elementos comunes del edificio.

f) Proyecto de ejecución de técnico competente, con dirección facultativa, visado por su respectivo Colegio, si las obras afectan a elementos estructurales del edificio (cargaderos, marquesinas, escaleras, forjados, etc.) , o cuando se trate de adaptaciones de locales de superficie superior a 100 m2.

g) Certificado de instalación de andamio por técnico competente visado por su respectivo Colegio, si es necesaria su instalación.

h) Resguardo de haber solicitado licencia de apertura y funcionamiento en caso de que se vaya a ejercer o cambiar actividad y demás instalaciones.

i) Documentos especificados en la NORMATIVA MUNICIPAL, ya existente (acristalamiento de terrazas, cerramiento de pérgolas, vallados, rejas, publicidad, trasteros), en cada caso.

B) VIA PUBLICA

Documentación de la solicitud de licencia de obras en vía pública relacionados con la edificación contigua:

a) Memoria descriptiva de las obras indicando el uso del local o de la finca y número de viviendas.

b) Presupuesto por unidades, si las hubiera, y total.

c) Plano o croquis de situación, reflejando disposición de bloques y entradas a portales. Para saneamiento señalar pozo de registro más próximo a 1:50.

d) Planos de detalle de la obra a ejecutar 1:50 incluyendo el plano de planta, alzado y sección.

e) Fotocopia de la licencia de obras del local o de la finca y de apertura o funcionamiento del local o bien reguardo de haberlo solicitado.

5.5.3 DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS ESPECIFICAS.

5.5.3.1 Parcelaciones

Con la solicitud de la licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que se establezca las condiciones de la parcelación; se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

b) Certificado de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

c) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.000.

d) Plano topográfico de información, a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de las fincas y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

e) Plano de parcelación a la misma escala.

f) La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por triplicado, visado por el Colegio Técnico competente

5.5.3.2 MOVIMIENTO DE TIERRAS

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras no incluidas en la consideración de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición, en planta o altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

e) El titular asumirá que las obras las ejecute una empresa competente

5.5.3.3 CAMBIO DE USO

Con la solicitud para cambio de uso en edificios, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa del nuevo uso.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:100 de la finca dentro del edificio.

c) Plano de planta, alzado y sección, a escala 1:50 del estado actual y reformado indicando los usos previstos.

d) Autorización expresa de la Comunidad de Propietarios.

e) Declaración de que la finca objeto no está sometida al régimen de vivienda de protección oficial.

5.5.4 CONTROL Y DISCIPLINA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

5.5.4.1 Inspección de las Obras

Una vez realizada el acta de replanteo, además de las inspecciones que los técnicos municipales realicen siempre que se estime necesario, es obligatorio que el titular de la obra solicite las inspecciones reglamentarias:

a). Volante coronación zócalo.

b). Volante forjado techo planta baja.

c). Volante altura cornisa.

5.5.4.2 Modificaciones de las Obras

Si durante el transcurso de una obra, fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación, sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifiquen el uso o destino proyectado.

En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla, pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes.

Si a juicio de la inspección municipal se tratase de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos, debiendo presentar el titular las modificaciones para su autorización antes de solicitar la inspección de la planta baja, cornisa y primera utilización, en cada caso y según sea la parte de la obra.

5.5.4.3 Régimen disciplinario

El incumplimiento de las obligaciones y deberes urbanísticos está sujeto a las medidas disciplinarias establecidas en la vigente Ley del Suelo y sus reglamentos, así como la Ley 4/84, así como la normativa municipal específica.

5.5.4.4 DOCUMENTACION EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACION

Deben tenerse a disposición del inspector municipal:

a). El documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia.

b). Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, o una copia autentificada, con la firma del Secretario del Ayuntamiento.

c). Copia del plano entregado, en su caso, al interesado acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

5.5.5 INSPECCION FINAL Y LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

No se podrá ocupar el edificio construido, ni iniciarse actividad o reforma alguna en el mismo, sin que previamente se haya concedido por el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, pudiéndose clausurar cautelarmente por este en tanto no se haya cumplimentado dicha condición.

Para ello, el promotor, acabadas todas las obras e instalaciones, solicitará en el impreso al efecto la licencia de primera ocupación, aportando resguardo de haber solicitado las licencias de funcionamiento de las instalaciones auxiliares del edificio (garajes, piscinas, depósitos combustibles, instalaciones de climatización, etc.); certificación de instaladores autorizados o autorizaciones sectoriales sobre las instalaciones electrices, aparatos elevadores, instalaciones de gas, antenas, pararrayos, etc.; certificación del técnico competente acreditando la cumplimentación de las normas básicas de aislamiento e incendios; certificación del técnico director sobre la finalización de las obras; copia del acta de la contribución territorial urbana (modelo CU 4), en el que constará la diligenciación de Hacienda. Los Servicios Técnicos Municipales realizarán su inspección final advirtiendo con la antelación necesaria al promotor, constructor o técnico director el día y hora en que se vaya a realizar con el fin de que estén presentes el técnico director y el constructor.

En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general. De su resultado se levantará Acta correspondiente en la que se harán constar detalladamente los aspectos inspeccionados y el resultado de la inspección. Si el resultado es favorable se elevará para su aprobación al órgano municipal correspondiente que concederá la licencia de primera ocupación.

5.5.6 LICENCIAS EN EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS

La concesión de licencias de obra que afecten a edificios y conjuntos catalogados requerirá, además de los trámites que integran el procedimiento normal, la aprobación por Pleno Municipal.

En la solicitud de esa clase de licencias, deberá acompañarse fotografías del conjunto del edificio y del detalle de los elementos sobre los que se prevean las obras, así como dictamen redactado por Arquitecto Superior en el que se justifique la conveniencia de las obras.

Se entiende por proyecto de consolidación el que tiene por objeto reforzar y asegurar el edificio catalogado, así como la conservación de su actual situación.

Se entiende por proyecto de acondicionamiento el que tiene por objeto adecuar el edificio existente a los nuevos usos a los que se desea dedicarlo. Puede entrañar modificaciones sustantivas de la distribución interior.

5.5.7 LICENCIAS PARA REPOSICION DE EDIFICIOS

En los supuestos de reposición, el expediente de concesión de licencia comprenderá, además de los trámites que integran el procedimiento normal, el estudio de las características urbanísticas del edificio que se trate de reponer; deduciéndolas de los datos que consten en los registros públicos y de las restantes comprobaciones y pruebas que pudieran realizarse.

Corresponde al solicitante de la licencia aportar el estudio señalado en el párrafo anterior y a los servicios técnicos municipales comprobar su corrección.

5.5.8 LICENCIAS PARA SUSTITUCION DE EDIFICIOS

En los supuestos de sustitución, deberá acompañarse a la solicitud de licencia un proyecto técnico compuesto de proyecto de demolición más proyecto de obra de nueva planta. La operación de sustitución, compuesta tanto por la demolición como por la subsiguiente edificación, será objeto de una única licencia.

5.5.9 PRORROGA

Ante causas justificadas y mediante petición del titular, el Ayuntamiento podrá prorrogar el plazo de ejecución de la licencia por el tiempo especificado en cada uno de los siguientes casos:

-.- Si las obras no hubieran comenzado, por una sola vez, un nuevo plazo de seis meses.

-.- Si las obras estuvieran interrumpidas, por una sola vez, un plazo máximo de tres meses.

-.- Si las obras estuviesen en ejecución, por una sola vez y por causa justificada, un tiempo que no exceda la mitad del previsto en el acuerdo de concesión de la licencia y por un plazo máximo de 1 año si no se hubiera previsto plazo en la concesión.

-.- La suspensión judicial de una obra que resultare en definitiva infundada suspenderá el plazo de validez de la licencia.

5.6 LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIAS ACTIVIDADES E INSTALACIONES

5.6.1. SOLICITUD

Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el Término Municipal de Móstoles, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

Los titulares de actividades, están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nuevas instalaciones como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea.

5.6.2. CONSULTAS

Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es en principio autorizable a tenor de lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles y demás normativas de aplicación.

5.6.3. INSPECCIONES Y COMPROBACIONES

Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

5.6.4. ACTIVIDADES INOCUAS Y CALIFICADAS

Se consideran inocuas, las actividades en las que no cabe presumir se vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

Se incluyen en este grupo las relacionadas en el listado que a continuación se detalla, sin que este tenga carácter limitativo:

-.- Materiales y oficios de la construcción:

Albañiles

Escayolistas (hasta 100 m2.)

Electricistas (sin potencia)

Fontaneros (sin potencia)

Pintores –taller- (sin aerógrafos ni materiales inflamables.

Materiales de construcción –almacén- (hasta 100 m2)

-.- Electromecánicas:

Montura de gafas (sin potencia ni materiales inflamables)

Grabadores (sin potencia ni materiales inflamables)

Opticas (sin potencia ni materiales inflamables)

Relojerías (sin potencia ni materiales inflamables)

Orfebrerías (sin potencia ni materiales inflamables)

Platerías (sin potencia ni materiales inflamables)

Protésicos (sin potencia ni materiales inflamables)

Reparación máquinas de coser y escribir (sin potencia ni materiales

Inflamables)

Reparación juguetes mecánicos (sin potencia ni materiales inflamables)

-.- **Textil del vestido y adorno:**

Bordado (sin potencia)
Bisutería (sin potencia)
Géneros de punto (sin potencia)
Joyeros (sin potencia)
Sombrererías (sin potencia)
Guarnicionero (sin potencia)
Zapatero (sin potencia)
Pantaloneros y chaqueteros (sin potencia)
Guantes (sin potencia)

-.- **Madera**:

Ebanistería y carpintería manual (sin potencia)
Tapicero manual (sin potencia)

-.- **Materiales de la construcción**:

Cristales (venta menor sin potencia)
Saneamiento (venta menor sin potencia)
Alabastro –almacén- (sin potencia)
Materiales calefacción y refrigeración (venta menor)
Ferretería (venta menor)
Herramientas (venta menor)
Arena (extracción)

-.- **Electrodomésticos**:

Electrodomésticos (venta menor)
Maquinaría no usada (venta menor)
Material eléctrico (venta menor)
Quincalla (venta menor)
Optica (venta menor)
Relojería (venta menor)
Radio y Televisión (venta menor)
Aparatos de música (venta menor)
Muebles metálicos (venta menor)
Hierros artísticos (venta menor)

Exposición y venta de ordenadores (venta menor)
Lámparas y objetos de regalo (venta menor)
Contadores (alquiler)
Bicicletas (alquiler)
Exposición muebles de cocina (venta menor)
Máquinas registradoras y balanzas (venta menor)
Decomisos (venta menor)
Accesorios automóviles (venta menor)
Juguetería (venta menor)
Fotografía (venta menor sin laboratorio)

-.- **Madera:**

Muebles de madera (venta menor hasta 250 m2)
Muebles de mimbre (venta menor hasta 250 m2)

-.- **Químicas:**

Farmacias (venta sin laboratorio)
Herbolarios (venta menor)
Pinturas al Temple (venta menor)
Artículos de limpieza (venta menor)
Perfumerías (venta menor)
Laboratorios análisis químicos (sin potencia)

-.- **Textil del vestido y adorno:**

Bordados (venta menor)
Florerías (venta menor)
Mercerías (venta menor)
Sastrerías (venta menor)
Modistas (venta menor)
Tejidos (venta menor)
Zapaterías (venta menor)
Sombrererías (venta menor)
Guantes (venta menor)
Artículos de piel (venta menor)
Colchonerías (venta menor)
Cordelería (venta menor)

Espartería (venta menor)
Lencería (venta menor)
Artículos de deporte (venta menor)

-.- **Alimentación:**

Despacho de pan (venta menor sin potencia)
Ultramarinos (venta menor sin potencia)
Frutos secos (venta menor sin potencia)
Bodega (venta menor sin potencia)
Cereales (venta menor sin potencia)
Frutería (venta menor sin potencia)
Huevería (venta menor sin potencia)

-.- **Artes gráficas, fotomecánicas y cinematografía:**

Material fotográfico (venta menor)
Fotografía (estudio)
Periódicos y revistas (venta menor)
Librería – papelería (venta menor)
Discos fonográficos (venta menor)
Instrumentos de física (venta menor)
Instrumentos musicales (venta menor)

-.- **Transportes y comunicación:**

Agencia de viaje (sin garaje y sin potencia)
Alquiler de coches (sin garaje y sin potencia)
Despacho de mercancías (sin garaje)
Escuela automovilística (sin garaje y sin potencia)

-.- **Diversas:**

Despacho de quinielas (sin potencia)
Loterías (sin potencia)
Estanco (sin potencia)
Administración de fincas (sin potencia)
Inmobiliaria (sin potencia)
Pajarerías (sin potencia)
Placas y rótulos (sin potencia)

Carbonería (sin potencia, venta menor)

Despachos profesionales (sin potencia)

-.- **Diversas:**

Oficinas en general (sin potencia)

Consultorio médico (sin potencia)

Estethicien (sin potencia)

-.- **Academias de aula única:**

Corte y confección

Idiomas (sin potencia)

Informática (máximo 20 alumnos)

Artes y oficios (superficie menor o igual a 50 m2.)

Autoescuela (preferentemente planta baja)

-.- **De servicios:**

Peluquería caballeros (potencia menor o igual 1 / 4 CV)

Las actividades calificadas que son todas las que no están incluidas en el listado anterior, se dividen en dos grupos:

a) Exentas de fiscalización por parte de la Comunidad de Madrid.

Se incluyen en este apartado, las relacionadas con el Anexo Unico del Decreto 7 / 1.987 de 5 de Marzo sobre competencias municipales en materia de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad Autónoma de Madrid, que no tiene carácter limitativo, quedando incluidas además, aquellas que en virtud de lo dispuesto en el artículo 2º del R.A.M.I.N.P. queden sometidas a las prescripciones del citado reglamento.

b). Sujetas a fiscalización por la Comunidad de Madrid.

Se incluyen en este apartado las actividades no incluidas en el Anexo Unico a que se refiere el párrafo anterior.

5.6.4.1. DOCUMENTACION

En las peticiones de licencias de apertura, instalaciones o funcionamiento deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones vigentes, y se formulará adjuntando los siguientes documentos:

A). ACTIVIDADES INOCUAS

a). Impreso de solicitud normalizado y hoja de características.

b). Plano de situación y emplazamiento a escala 1:2.000.

c). Planos de planta y sección a escala 1:100 ó 1:50.

d). Contrato de arrendamiento o escritura de compra-venta de la finca donde se vaya a ejercer la actividad.

e). Escritura de constitución de la Sociedad, cuando el titular sea persona jurídica.

f). Documento acreditativo de alta de la actividad en licencia fiscal.

g). Fotocopia de licencia de obras de adaptación del local.

B). ACTIVIDADES CALIFICADAS

Los documentos a), d), e), f), y g) de las actividades inocuas y además los siguientes:

a) Relación de los vecinos inmediatos al lugar del emplazamiento propuesto (indicando direcciones de los mismos a efectos de notificaciones)

b) Proyecto técnico por triplicado, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que estará integrado por los siguientes documentos:

-.- Memoria descriptiva, que detalle con suficiente extensión las características de las actividades de su proceso productivo, las materias primas que se utilizarán, su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretenden emplear expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

-.- Juego de planos integrado por los de plantas y secciones a escalas 1:50 ó 1:100 y los detalles a escala adecuada, y el emplazamiento a 1:2.000.

-.- Presupuesto de elementos industriales e instalaciones con valoración actualizada.

-.- Dirección facultativa, en todas las actividades reguladas por el R.G.P.E.P. y A.R. y en garajes aparcamiento y en aquellas actividades cuya potencia instalada sea igual o superior a 15 CV., o estén sujetas a la fiscalización del Organismo Autónomo.

A efectos de potencia instalada no computarán aquellas máquinas o elementos que estén accionados por motor de ¼ CV y no estén fijas a parte alguna del edificio.

-.- Asimismo, tampoco computarán a efectos de potencia instalada, los elementos los motores que formen parte de las instalaciones auxiliares de edificios o locales.

-.- Cuando se solicite la visita de comprobación previa a la licencia de apertura y/o funcionamiento deberá aportarse la certificación final de instalaciones en los casos en que sea exigible la Dirección Facultativa.

-.- Los titulares no podrán ejercer la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán iniciar su puesta en funcionamiento hasta tanto no se haya comprobado la idoneidad de la instalación por los Servicios Técnicos Municipales y se haya otorgado expresamente la autorización de funcionamiento.

CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS DE APERTURA Y/O FUNCIONAMIENTO.

Las licencias de apertura y / o funcionamiento se entenderán otorgadas bajo las siguientes condiciones:

a). La licencia o copia de la misma, junto con un ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberán conservarse en la actividad a disposición inmediata de cualquier agente o inspector municipal, facilitando el acceso para las inspecciones y comprobaciones oportunas.

b). La licencia se concede sin derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

c). No podrá ejercerse o desarrollarse más actividad que la expresamente autorizada y previa adopción de las medidas correctoras impuestas.

d). Esta licencia no supone ni sustituye a las autorizaciones, ni homologaciones que sean necesarias para el funcionamiento de la actividad y sus diversos elementos, con arreglo a las normas sectoriales y especiales que resulten aplicables.

e). La licencia caducará automáticamente, sin necesidad de expresa declaración municipal, si la actividad no comenzase a ejercerse en el plazo de seis meses, contados desde la fecha de su concesión o si permaneciera cerrada o sin funcionar la misma durante un plazo superior a seis meses, necesitando para su reapertura el tramitar ante el Ayuntamiento una solicitud de renovación de licencia.

6. NORMAS DE URBANIZACION

6.1. DETERMINACIÓN DE CARÁCTER GENERAL

6.1.1 Preliminar

Para la ejecución de todos o cualquiera de los tipos de urbanización que se definen en punto siguiente será preceptiva la elaboración del correspondiente proyecto y su aprobación por el organismo competente.

En ningún caso las actuaciones urbanizadoras-Proyectos y Obras- podrán alterar las condiciones y determinaciones que sobre clasificación y ordenación urbanística se establecen en el Plan.

Los Proyectos y Obras necesarios para llevar a cabo la urbanización estarán a lo dispuesto en la presentes Normas, en la legislación sectorial, así como en los Pliegos Generales y Particulares de Condiciones Técnicas, en las Instrucciones Técnicas que le sean de aplicación y en los usos de la buena construcción.

6.1.2 Areas Objeto de Urbanización y Desarrollo por Tipo de Suelo

La urbanización en suelo urbano se llevará a cabo a través de:

-.- Espacios públicos: Proyectos de Urbanización, Proyectos Municipales de Obras, o, Proyectos de Obra Pública, del organismo competente en la ejecución material de la obra.

-.- Espacios privados: Proyectos de Urbanización.

La urbanización en suelo urbanizable programado y no programado se llevará a cabo a través de los Proyectos de Urbanización de los correspondientes sectores.

La urbanización de los sistemas generales se llevará a cabo a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Proyecto Municipal de Obras, habiéndose definido previamente o por el vigente Plan o por el Plan Especial que desarrolle las condiciones de ordenación, por Proyecto de Obra Pública de la Administración en el ejercicio de sus competencias.

En suelo no urbanizable no se permite ningún tipo de actuación urbanizadora salvo la establecida en las presentes Normas para las áreas a desarrollar mediante Plan Especial y, se desarrollarán a través de Proyectos de Urbanización cuando la ejecución sea por los particulares, y por Proyectos de Urbanización, Proyecto Municipal de Obras o Proyecto de Obra Pública cuando su ejecución sea por la Administración.

El ámbito de los correspondientes Proyectos, salvo justificación razonada y aceptada por el organismo competente de la aprobación del Proyecto y del Ayuntamiento será el de las Unidades de Proyecto.

6.1.3 Tipos de Acciones Urbanizadoras

Según el uso a que se destinen se entenderán por acciones urbanizadoras las relativas a grupo de las siguientes.

-.- Urbanización del viario

-.- Urbanización de áreas peatonales.

-.- Urbanización de áreas ajardinadas y arboladas.

-.- Urbanización de espacios destinados a equipamiento o dotaciones públicas compatibles con la calificación urbanística establecida por el Plan.

-.- Urbanización de infraestructuras básicas aéreas o subsuelo.

6.1.4 Determinaciones De Los Proyectos De Urbanización Y Proyectos Municipales De Obra.

El Proyecto correspondiente se ajustará para cada tipo de obras enumeradas en el artículo anterior a lo dispuesto en la legislación vigente, en estas Normas, así como a las Instrucciones técnicas particulares, Pliegos de Condiciones y Ordenanzas Municipales.

De un modo explícito en planos, cálculos y Memoria de Proyecto contemplará a la conexión con los elementos que conforman la urbanización de la ciudad, los espacios públicos y privados si se proyectan simultáneamente las etapas de ejecución y la asignación de costes si hay varios agentes responsables de la obra proyectada.

6.1.5 DETERMINACIONES DE LOS PROYECTOS DE OBRA PUBLICA

El proyecto correspondiente a actuaciones sectoriales de la Administración Estatal: Autonómica y/o estatal en ejercicio de sus atribuciones y competencias explicitará en planos, cálculos y Memoria la relación con el planeamiento y disposiciones municipales y su integración con los elementos de la ciudad sobre los que incide o hayan de conectarse o ponerse en relación con él.

6.2 CONDICIONES DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA

6.2.1 Tipos de Vías

En cuanto a la ordenación y jerarquización viaria a efectos de la urbanización y ordenación del sistema viario se distinguen los siguientes tipos de vías y situaciones:

a). Autovías, carreteras y travesías: Se refiere a aquellas vías que responden estrictamente a las especificaciones de la legislación vigente en materia de carretera.

b). Vías urbanas: Se refiere a aquellas vías que no están comprendidas en las anteriores, se localizan en el medio urbano consolidado o de futura ocupación (urbano y urbanizable). Se hace distinción entre vías existentes y de futura ejecución y entre vías de tráfico rodado, bici o peatonal.

c). Caminos o vías agropecuarias: Se refiere a aquellas que discurriendo por suelo no urbanizable, responden a funciones propias del medio rural además de las que se proponen desde este Plan para tales vías.

6.2.2 Regulación

El primer grupo de vías se regulará (condiciones de diseño, circulación, trazado y materiales) según las determinaciones que establezcan para cada caso la legislación vigente y los órganos gestores competentes. Los dos restantes cumplirán obligatoriamente las determinaciones que a continuación se establecen.

6.2.3 DETERMINACIONES REFERENTES A VIAS EN MEDIO URBANO

Se atenderá a las siguientes situaciones:

a) Vías existentes (en el momento de la aprobación de las normas). Se regularán por las disposiciones que dicten los Servicio Técnicos Municipales debiéndose considerar como recomendables –según categoría – las que se establecen a continuación por las de nueva realización, atendiendo, en cualquier caso, a la jerarquización que, para el sistema viario, se define en el Plan en lo que a sección mínima de calzada se refiere y que figura en el plano 5/1 "Estructura Viaria" que se considera vinculante en este extremo.

En futuras intervenciones en tales vías deberán atenerse al cumplimiento del resto de las condiciones en el mayor grado que sea posible.

En aquellas vías no afectadas por la condición anterior en las que por la anchura entre alineaciones no puedan cumplirse simultáneamente la condición de ancho mínimo de calzada y que la calzada más bandas de aparcamiento no supere lo 2/3 del ancho total entre alineaciones, prevalecerá la segunda condición.

Para los casos extremos en que sea materialmente imposible cumplir cualquiera, se analizará su consideración como peatonal con indicación de la tolerancia al uso rodado y/o de aparcamiento.

Asimismo, se estudiará en el núcleo consolidado la posibilidad de disponer otro tipo de materiales de acabado con el fin de adecuarse al entorno en casos de ambientes con especial interés de tratamiento.

En caso de duda queda a criterio de los órganos gestores municipales que decidirán sobre la conveniencia de adoptar tales decisiones pero siempre de acuerdo a las determinaciones del Plan.

b) Vías de futura ejecución: Se distinguen los siguientes niveles:

1.- Vías de tráfico rodado primarias o principales que son las que configuran la estructura de la ciudad y/o del ámbito del Proyecto. Se distinguen, a su vez, dentro de ellas las que según la funcionalidad definida por el Plan han de soportar tráficos de "paso y circunvalación", las que han de albergar un tráfico de "penetración y distribución" y las de "distribución general".

Todas las vías del Sistema General están incluidas en este nivel.

2.- Vías de tráfico rodado secundarias o locales cuya función principal es dar acceso interior a las diferentes áreas de la ciudad y/o del ámbito del Proyecto.

3.- Vías de tráfico especial (vías – bici)

4.- Aparcamientos.

6.2.3.1 Vías de Tráfico rodado primarias

-.- Condiciones de diseño:

a) El ancho de calzada para las de “nivel superior” –“tráfico de paso y circunvalación”- será de 14 metros (dos carriles por sentido de 3,5 metros).

b) Para las de “penetración –distribución” será de 12 metros (dos carriles por sentido de 3 metros)

c) Las vías de estos niveles que propone el Plan se señalan en el Plano “Estructura Viaria” y para ellas se consideran vinculantes, además, las restantes características de la sección: aparcamientos y aceras.

d) Para las definidas como de “distribución general” el ancho de calzada no será inferior a 6 metros. En ellas se deberá cumplir simultáneamente con la condición anterior el que cualquier sección el conjunto de calzada y bandas de aparcamiento no deberán superar las 2/3 del ancho total.

e) Cuando las aceras o espacio no destinado al uso de vehículos, tengan un ancho superior a 2,5 metros se preverá la localización de arbolado separando un máximo de cinco metros entre cada elemento y siete metros de la intersección de alineaciones en los cruces medio en el sentido de la calle que diseña.

f) La distancia entre el borde de la calzada y el arbolado o báculos de luz será como mínimo de 0,45 metros.

g) Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre la rasante de la calzada más próxima de 0,10 metros. Todos ellos irán rebajados hasta la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado y dispondrán de pavimento autodeslizante para permitir el paso de inválidos, coches de niños, carritos y bicicletas.

h) El encintado de aceras se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas prefabricadas de hormigón.

-.- **Condiciones de circulación**

Con carácter general las mías principales será de doble circulación salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes y equiparables funcionalmente, previo acuerdo municipal de los órganos gestores correspondientes.

-.- **Condiciones de trazado**

a) Se preverán características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a los 50 km./hora.

b) El viario primario no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 6% en tramos superiores a los 100 metros.

c) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: En ángulos superiores a los 100º a los 15 metros.

d) Los Proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta áreas de aparcamiento, medianas y aceras y su señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de la Oficina de Tráfico Municipal.

e) El viario primario definido por el presente Plan o por los órganos gestores del tráfico y circulación rodada en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los Proyectos, a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

-.- **Condiciones de los materiales**

a) Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos Generales y Particulares de Condiciones Técnicas e Instrucciones Municipales, que se elaboren a tal efecto y espesores para calzada:

b) Se recomienda, salvo justificación razonada y previo acuerdo de los órganos gestores competentes a nivel municipal la disposición de los siguientes materiales y espesores para calzada:

1.- Sub-base de zahorra artificial, 0,20 metros.

2.- Base o solera de hormigón, 0,20 metros.

3.- Riego de imprimación.

4.- Capa de aglomerado asfáltico (tipo apropiado), 0,9 metros.

5.- Riego de adherencia.

6.- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico (tipo apropiado), 0,6 metros.

c) Respecto a las aceras se recomienda, asimismo, el que se disponga, como mínimo, un enlosetado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón de 15 cm.

Se podrán disponer superficies no pavimentadas con tierra compacta y arbolado y si se cree conveniente ajardinada siempre que la anchura de la zona pavimentada no sea inferior a la mitad del ancho total de la acera y en todo caso a 1,50 metros.

-.- **Alineaciones y rasantes**

Son vinculantes las alineaciones del plano 2/1 “Alineaciones” y las rasantes 2/4 “Red Viaria”. Asimismo, se consideran vinculantes las secciones mínimas de calzada que figuran en el plano 5/1 “Estructura General de la Red Viaria” y las de aparcamientos y aceras en los casos anteriormente citados.

6.2.3.2 Vías de tráfico rodado secundarias

-.- Condiciones de diseño.

a) El ancho mínimo de calzada para el viario local será de 6 metros.

b) En cualquier sección de una vía local el conjunto de la calzada y bandas de aparcamiento no superará los 2/3 del ancho total.

c) Este nivel de vías no implica que la calzada no pueda superar los 6 metros mínimos del nivel anterior, debiendo utilizar las de sección inferior a esta de forma excepcional, analizando la posibilidad de permitir –o no- el aparcamiento en ellas, reduciéndose en cualquier caso a un lateral, en línea, y solo si es de dirección única.

-.- **Condiciones de circulación**

El viario secundario será preferentemente de un solo sentido de circulación.

-.- **Condiciones de trazado**

Estas vías adoptarán un diseño que permita una circulación rodada a velocidad no inferior a 40 km. / hora.

-.- **Condiciones materiales**

Se atenderá a las determinaciones establecidas para las primarias, permitiéndose –en todo caso previa autorización de los Servicios Técnicos Municipales_ la disposición de los siguientes materiales y espesores:

1-. Sub-base de zahorra artificial, 15 cm.

2-. Base o solera de hormigón, 15 cm.

3-. Riego de adherencia.

4-. Capa de rodadura de aglomerado asfáltico (tipo adecuado), 5 cm.

6.2.3.3 Vías-bici

En los espacios destinados especialmente a circuitos ciclabes se tendrá en cuenta:

a) La anchura de las vías-bici será de 1,60 metros por sentido cuando discurran en carriles separados y de 2,40 metros cuando sean bidireccionales.

b) El pavimento de las vías-bici será de igual material pero de distinto color que el de la acera. Será sin resaltes, antideslizantes, y se encontrará al mismo nivel que el de la acera, separado de la misma por una banda de color de la señalización y de la calzada por una banda de protección de 20 cm. mínimos que incluyen el bordillo.

c) En calles con carril – bici unidireccional se dispondrá el arbolado entre este y la acera. Cuando el carril sea bidireccional, se dispondrá una hilera de arbolado en cada margen del mismo.

d) En las calles con aparcamiento el carril discurrirá entre los automóviles aparcados y la acera, existiendo una banda de protección entre los aparcamientos y el carril-bici con un ancho mínimo de 20 cm.

e) Se dispondrá la adecuada señalización y balizamiento en las vías ciclabes . En la embocadura de cada tramo, se instalará una señal expresiva del uso.

f) Los vados para los carriles se señalizarán mediante baliza de trazo discontinuo. Se hará coincidir la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con las calzadas. En estas intersecciones, cuando fuera previsible la invasión del carril por aparcamiento ilegal, se tomarán las medidas oportunas para impedir su obstrucción por automóviles mediante la instalación de los dispositivos adecuados.

6.2.3.4 Aparcamientos

Se cumplirán las determinaciones del Anexo del Reglamento de Planeamiento, así como a las que dispongan los Servicios Técnicos Municipales, debiéndose, en todo caso, atender a las siguientes:

a) Todas las plazas deberán estar convenientemente señalizadas.

b) Los materiales de cualquier superficie de vial destinadas para aparcamiento serán como mínimo los mismos que los de la calzada.

c) Se considera de interés el que los frentes de aparcamiento se interrumpan cada cinco plazas en líneas y cada diez en batería haciendo avanzar la acera hasta enrasarse con la línea de calzada, en tramos de longitud no inferior a cinco metros, disponiendo en ellos la plantación de arbolado u otras especies vegetales.

d) De forma general se prohibe el aparcamiento en batería simultáneamente en ambos laterales o mixto batería a un lado y línea al otro si la calzada no supera los 12 metros y en batería en tanto no supere los 6 metros.

En calles de ancho de calzada inferior a 6 metros no se permite el aparcamiento en línea a ambos lados simultáneamente.

6.2.4 Determinaciones referentes a caminos y vías agropecuarias.

Aquellos caminos y vías agropecuarias que vayan a destinarse a “pasillos-itinerarios verdes” se adecuarán mediante la debida explanación y compactación del terreno en un ancho no inferior a 8 metros. Se

dispondrá un arbolado en todo el recorrido considerado y en un lateral como mínimo, de forma que disponga de sombra (arbolado de hoja caduca preferentemente). Se realizarán cunetas adecuadas para la evacuación de pluviales, evitando la formación de charcos y barros. En ningún caso, se recurrirá a materiales bituminosos o enlasados continuos, admitiendo como máximo zahorra.

Todo ello sin perjuicio de las disposiciones que dicten los organismos competentes (ICONA), en especial en los relativo a secciones.

En todo caso los diversos caminos y vías que conforman la red "rural" se conservarán en las debidas condiciones de accesibilidad y tránsito.

Se tendrán en cuenta utilizaciones peatonales, bicicletas o caballerías principalmente y circunstancialmente por tráfico motorizado.

6.3 CONDICIONES DE URBANIZACION EN AREAS PEATONALES, AREAS AJARDINADAS Y AREAS DE EQUIPAMIENTO

a) El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos, distinguiéndose: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc.

b) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional sometidas a concesión o subasta municipal, así como los servicios de infraestructura e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área.

c) El proyecto se desarrollará la urbanización integral de su ámbito estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por su ámbito.

d) En cuanto a materiales se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Prescripciones Técnicas e Instrucciones aprobadas por los órganos municipales competentes.

e) El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según éstas correspondan a la iniciativa pública o a la privada a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

6.4 CONDICIONES DE URBANIZACION DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

6.4.1 Condición General para el dimensionamiento

Los Proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobresaturaciones e infradimensionamientos.

Las condiciones que a continuación se establecen han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal a excepción hecha de las Areas Especiales de Urbanización que se prevén en las presentes Condiciones de Urbanización para las que se definen sus condiciones particulares a continuación de éstas de carácter general.

Abastecimiento de agua,
Red de distribución de agua

a) En el ámbito de cada Proyecto se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos Generales y Particulares de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales establecidas al efectos, así como la Norma Básica "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" Orden Ministerial de 28 de Julio de 1.974 (B.O.E. 2 de Octubre de 1.974) y Norma Tecnológica NIE-IFA/1.975: "Instalaciones de Fontanería" Abastecimiento (B.O.E 3.1.1.976) y las Normas Técnicas del Canal de Isabel II.

b) En el ámbito de cada Proyecto se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a una dotación de 380 1/hab./dia al año horizonte del Plan con punta de 1,7 y un mínimo de 130 1/hab./dia y punta de 1,5 relativa a usos domésticos así como las que a este fin se establezcan en las Normas referidas en el punto anterior.

Para áreas industriales se considera una dotación mínima de 0,5 1/seg./hab con punta 2,4.

c) La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Ordenanzas aumentada en 7 metros. La presión estática máxima nunca será superior a 60 metros de columna de agua.

d) En el Proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

e) En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas referidas en a). y en cualquier caso en toda nueva obra se tendrá en cuenta:

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 150 mm. Y el material será de fundición dúctil, estando la velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m./seg.

f) El suministro de agua potable se realizará fundamentalmente a través del Canal de Isabel II, pudiéndose permitir la utilización parcial del agua de los pozos, a excepción de las Areas Especiales de las presentes Condiciones de Urbanización. En cualquier caso el agua de uso doméstico debe, como mínimo cumplir las condiciones establecidas en el Código Alimentario, así como las que a este fin se impongan por los organismos competentes.

g) Para los casos en que se permite el abastecimiento de pozos, estos deben ser tal que el máximo de caudal de explotación sea de 15-20 1/seg. con un total en el término municipal de 150 1/seg. y no debiendo estar más de uno en un círculo de 550 metros de radio con centro en el pozo de explotación con las siguientes adicionales para la preservación de los recursos:

-.- Los pozos se sellarán y aislarán en sus 20 metros primeros.

-.- No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacentes.

-.- Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

-.- El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m2. por unidad.

-.- Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 metros de fosas sépticas, no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

-.- Los pozos deberán situarse a más de 1.000 metros de emisoras de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro pozo contaminante.

h) Las aguas extraídas de dichos pozos deberán someterse a los análisis periódicos sobre sus condiciones de potabilidad que prevean los organismos administrativos competentes.

En caso de que estos no lo fijases se establece para el Municipio de Móstoles la obligatoriedad de someter a un análisis sobre tales características las aguas de cualquier pozo – cualquiera que fuese su uso- a realizar por los Servicios Municipales Sanitarios o por el organismo que estos señalen, debiendo los primeros en todo caso dictaminar sobre la procedencia o no de conceder permiso para su explotación o para la continuación de esta.

Dichos análisis se efectuarán cada seis meses.

6.4.2.2. Red de riego

En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego.

El consumo mínimo se establece en 20 metros cúbicos por hectárea.

Las bocas de riego conectarán a la red general mediante tubería de fundición de 70 mm. de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registros, en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo en cualquier caso la separación entre bocas de riego, de tal forma que de acuerdo con la presión de la red los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. Como distancia recomendable se consideran 30 metros de separación, no pudiendo ser superior a 80 metros.

El tendido de la red de riego deberá ir preferentemente bajo la acera a una profundidad mínimo de 60 cm. Las bocas de riego deberán tener salida de agua a la calzada, y no deberán sobresalir de la rasante de la acera.

El material de la red será de fundición contrifugada con diámetro mínimo de 80 mm. Cada conexión a la red general de distribución sólo podrá abastecer, como máximo, a 12 bocas de riego. En los cruces de calzada, las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm. de espesor. Las juntas serán de

enchufe y cordón y tipo exprés para bordes y piezas especiales. El timbraje de las tuberías serán como mínimo de 15-30 atmósferas. Las boca de riego será el modelo oficial.

-.- En cualquier caso se atenderán las determinaciones de las Normas Técnicas respectivas establecidas por el Canal de Isabel II.

6.4.2.3 Red de hidrante contra incendios

Serán necesarias en las áreas residenciales en industriales con un caudal mínimo de 6.000 litros por minuto debiéndose poner un hidrante por cada 5.000 m2 de superficie industrial o residencial neta. El hidrante será de las características que, en base a la normalización de los servicios, se determinen por los organismos competentes.

6.4.3 Saneamiento y depuración

a) Los Proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1.973 y NTE-ISD/1.974.

b) Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizables, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

En suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto para las Areas Especiales en estas Normas y en todo caso el vertido se hará mediante fosas sépticas (renovables o no) o cualquier sistema de depuración (mini-estaciones depuradoras, filtros biológicos, etc.) que asegure el nivel de depuración exigido por los órganos administrativos competentes (Confederación, Dirección General de Recursos Hidráulicos) y, en último caso, por los propios Servicios Técnicos Municipales y de acuerdo siempre a la legislación vigente en la materia. Para ello el proyecto de tales instalaciones deberá ser sometido a la aprobación previa de tales órganos.

Las actualmente existentes deberán ser sometidas a revisión en el plazo que marque el Ayuntamiento a fin de que se ajusten a las prescripciones de los órganos citados, si no las cumplieran ya.

c) Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en las Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de estaciones depuradoras aprobadas por resolución de 23 de Abril de 1.969 y en particular, para las presentes Normas a los siguientes extremos:

C.1.- La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 1/usuario en otros casos.

C.2.- Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:

-.- 10 centímetros en el fondo para depósito de cienos.

-.- 20 centímetros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

C.3.- La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso con espesor mínimo de un metro.

C.4.- No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obra de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente justificado una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por los Servicios Técnicos Municipales, de acuerdo a lo especificado en punto b) anterior.

C.5.- Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 centímetros de espesor.

Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 centímetros, cuando se trate de hormigón en masa, 15 centímetros para hormigón armado "in situ", y 10 centímetros cuando se utilicen piezas prefabricadas.

C.6.- La fosa distará 5 metros como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma.

La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será la fijada en el punto de Red de Distribución de Agua f), que se medirá en horizontal.

d) Queda prohibido cualquier tipo de vertido a cielo abierto, incluso en suelo no urbanizable, salvo que estrictamente la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente y se obtenga la preceptiva autorización municipal.

e) El sistema será unitario con carácter general.

Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 centímetros.

La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m. por segundo, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites.

La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 cm. debiéndose instalar uno en cada quiebro direccional.

f) La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,60 metros desde la clave hasta la superficie de la calzada. En profundidades inferiores que discurren por calzadas o aparcamientos viarios las tuberías deberán protegerse adecuadamente. Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable se situarán como mínimo a 50 cm. de distancia entre las generatrices de ambas y siempre inferiores a las de agua potable.

g) En cada comienzo de ramal o tramo de red se dispondrá una cámara de descarga de 0,50 m3. para las conducciones de 0 30cm. en todo su recorrido y de 1 m3. Para las restantes.

h) Los afluentes industriales se someterán a control periódico, como mínimo cada tres meses, de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios que se vean afectados por los vertidos industriales tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando tanto la depuración previa antes de su vertido a la red urbana como al sistema de tarifación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos.

En todo caso se habrán de cumplir las determinaciones establecidas en las presentes Normas en el apartado "Normas de Protección Medio Ambiental".

i) Se prohibe la urbanización y ocupación de arroyos, vaguadas, cauces y elementos de escorrentía natural en una banda mínima de 200 m. de ancho medida desde el borde del cauce, debiendo cualquier uso en esa banda contar con la autorización de la Administración competente además de la preceptiva licencia municipal.

6.4.4 Energía eléctrica

6.4.4.1 Clasificación de la red de energía eléctrica

a) Red de transporte:

Enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto.

Tensiones: 380 – 220 Kv.

Pertenece a la infraestructura básica.

Recogida en las Directrices del Planeamiento Territorial.

b) Red de distribución:

Las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambio sólo en la red propia.

Tensiones: 13-66-45 Kv.

Pertenece normalmente al sistema general.

Cuando el suministro abarque el propio sector urbanístico se considerará sistema local.

c) Red de distribución:

Tensiones:20-15 BT Kv.

Pertenece normalmente al sistema local.

Cuando el suministro abarque municipios o sectores urbanísticos contiguos se considerará sistema general.

Independientemente de la tensión, se entenderá sistema local toda red que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto o sea Red propia del sector urbanístico industrial.

6.4.4.2 Suelo Urbano

a) Red de transporte

Líneas:

En suelo urbano de edificación intensiva cerrada o abierta se prohibe el tendido aéreo, realizándose en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se crean inducciones de unos cables con otros, y por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones.

Igualmente se tendrán en cuenta el dotar a los tendidos de zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red. La instalación en aéreo deberá estar presidida de la aprobación por parte de la Administración Local, de la justificación pormenorizada y de la solución técnica concreta.

En suelo urbano la edificación unifamiliar o con tendido poco compacto podrá autorizarse el tendido aéreo, a petición del titular intermedio, cuando las circunstancias técnica o económicas lo aconsejen y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones personas, calidad urbana, servidumbre y distancias. Las edificaciones deberán guardar las distancias previstas en el Reglamento Técnico correspondiente.

En suelo urbano industrial el tendido será normalmente aéreo y acomodado a la propia estética industrial, siendo conveniente discurra su trazado acoplado a las vías de circulación.

Subestaciones:

Cuando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducciones de servidumbre y economía obliguen a fijar Subestaciones del tipo 220-132/66-45-15 Kv. En el centro de gravedad de las cargas, se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrán dentro de un edificio. Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

b) Red de reparto

Líneas

En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de reparto se instalarán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos de zanjas y canalizaciones con elementos de protección señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red. La instalación en aéreo deberá estar presidida de la aprobación, por parte de la Administración Local, de la justificación pormenorizada y de la solución técnica concreta.

En suelo urbano industrial, las líneas podrán ser aéreas, habiendo de establecerse pasillos de protección que flaqueen vías de circulación.

Estaciones transformadoras:

En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las ETD se dispondrán dentro de edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

En suelo urbano industrial, las ETD podrán disponer de la intemperie en emplazamientos reservados previamente.

c) Red de distribución

Líneas:

En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de distribución en alta (20, 15 K) discurrirán subterráneamente, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la res.

En suelo urbano industrial, estas líneas de distribución en alta tensión se instalarán aéreas.

Las líneas de distribución en baja (RT) cumplirán el Reglamento electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones complementarias.

Centros de transformación

En suelo urbano, los CT en ningún caso se situará a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-15 Kv. Y 16 salidas de baja tensión.

6.4.4.3 Suelo urbanizable programado

a) Red de transporte

Líneas:

Se podrá autorizar su tendido aéreo por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir del momento de aprobación de un Plan Parcial, que no desarrolle un sector industrial, podrá variarse un trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan las cotas de nivel previstas en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del art. 29 del Decreto 2.619/1..986.

Subestaciones:

Se podrá autorizar su ubicación en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento de suelo específico para ello.

Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones hasta la acometida de la red establecida.

b) Red de reparto

Líneas:

Su tendido podrá ser aéreo cuando discurra por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir del momento de aprobación de un Plan Parcial, que no desarrolle un sector industrial, podrá variarse el trazado aéreo y/o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan las cotas de nivel previstas en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del art. 29 del Decreto 2.1619/1.966.

Estaciones transformadoras

Se podrá autorizar su emplazamiento en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento de suelo especifico para ello.

Para su alimentación, se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones, hasta la acometida con la red establecida, distinguiendo las servidumbres de la línea aérea y subterránea de acuerdo con la Reglamentación vigente.

c) Red de distribución

Líneas:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable programado habrán de contemplar lo dispuesto en el art. 57 del Reglamento de Planeamiento junto con el condicionado establecido por esta Normativa para suelo urbano.

Centros de transformación:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable programado habrán de contemplar lo dispuesto en el art. 53 de Reglamento de Planeamiento junto con el condicionado establecido por esta Normativa para suelo urbano.

6.4.4.4 Suelo urbanizable no programado

En suelo urbanizable no programado regirá lo dispuesto para él urbanizable programado a partir de la aprobación en él de un Programa de Actuación Urbanística.

En suelo urbanizable no programado regirá lo dispuesto para el no urbanizable común, mientras no se apruebe en él un Programa de Actuación Urbanística.

6.4.4.5 Suelo no urbanizable

En suelo no urbanizable de especial protección serán los Planes Especiales de Protección los que establezcan las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas d agua, cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, etc. Consecuentemente con el establecimiento de esta protección la posibilidad de la inclusión en este suelo de la infraestructura de energía eléctrica quedará relegada al acondicionamiento impuesto por dichos Planes Especiales.

En suelo no urbanizable general, residual o común se podrán autorizar instalaciones de utilidad pública, que no hayan sido tenidas en cuenta en el Plan General, según el art. 25.1.29 Ley del Suelo y el art. 36.1 Ley del Suelo siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo y reglamentado en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión. La infraestructura de energía eléctrica tiene atribuida esta utilidad pública por aplicación de su legislación específica (Art. 8º Ley 10/66).

Dicha autorización tiene carácter reglado, por lo que no cabrá denegar la posterior licencia municipal de obras por motivos ya contemplados en dicho expediente, aunque si cabrá hacerlo en la esfera de análisis del Ayuntamiento que, aparte de exigir que se cumpla con las determinaciones sobre ocupación, uso, etc., que el expediente contempla, se refiere a las características de la edificación (en el caso de edificios de control de Subestaciones), que imponga, el art. 85.1.3. ª Ley del Suelo, y que es la materia típica, en este caso, de examen y decisión por parte de Ayuntamiento, teniendo en cuenta, además, el respeto a los valores paisajísticos, que impone el art. 73 de la Ley del Suelo.