

**m ↗ d**

Avance

Revisión  
del Plan General

**Normas  
urbanísticas**



**iMADRID!**

ÁREA DE GOBIERNO  
DE URBANISMO  
Y VIVIENDA





ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Documento firmado electrónicamente por el Director General  
de Revisión del Plan General, Don José Luis Infanzón Priore, el  
15 de noviembre de 2013



[www.madrid.es/revisionplangeneral](http://www.madrid.es/revisionplangeneral)

Copia impresa del documento cuyo original puede comprobar en <https://sede.madrid.es/csv> con el código 0901E240807CFF46

## **INDICE**

**INTRODUCCIÓN .....** ..... I

**TÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO .....** 3

CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	5
CAPÍTULO 2.	PRINCIPIOS GENERALES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA .....	6
CAPÍTULO 3.	INSTRUMENTOS PARA GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y ECONOMICA.....	8
CAPÍTULO 4.	DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SU EJECUCIÓN .....	9
CAPITULO 5.	INSTRUMENTOS PARA LA OBTENCIÓN Y MATERIALIZACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.....	11
CAPÍTULO 6.	DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE EN MATERIA DE OBRAS Y USOS.....	12

**TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....** 13

CAPÍTULO 1.	DIVISIONES DEL SUELO.....	14
CAPÍTULO 2.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO .....	15
CAPÍTULO 3.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	24
CAPÍTULO 3.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	25

**TÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....** 26

CAPÍTULO 1.	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	28
CAPÍTULO 2.	REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN .....	32

**TÍTULO 4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS USOS.....** 34

CAPÍTULO I.	CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN DE LOS USOS.....	37
CAPÍTULO 2.	REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS ..	41

**TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS.....44**

CAPÍTULO 1.	USO DOTACIONAL PÚBLICO ESPACIO LIBRE.....	44
CAPÍTULO 2	USO DOTACIONAL PÚBLICO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL .....	50
CAPÍTULO 3	USO DEL USO DOTACIONAL PÚBLICO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	53

**TÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA EL USO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....57**

CAPÍTULO 1.	AREAS DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	58
CAPÍTULO 2	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....	65

**TÍTULO 7 CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA EL USO DE ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS .....78**

CAPÍTULO 1.	DISPOSICIONES GENERALES .....	79
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LA ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA COLECTIVA.....	81
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LA ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA PRESTACIONAL .....	82

**TÍTULO 8 CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA EL USO RURAL NO DOTACIONAL.....84**

CAPÍTULO 1.	DISPOSICIONES GENERALES .....	84
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RURAL NATURAL .....	85
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RURAL PERIURBANO .....	85

## INTRODUCCIÓN

- I. El artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que todos los Planes Generales formalizarán su contenido en los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones, ordenando incorporar al conjunto de esos documentos, entre otros, las Normas Urbanísticas.

La importancia que alcanzan esas Normas Urbanísticas en el contexto de la documentación que forma parte del Plan General, ha sido puesta de manifiesto por nuestra jurisprudencia que ha llegado a señalar que aquellas constituyen, más que un documento anexo, el “contenido mismo del plan”. Y es que, efectivamente, si el Plan General de Ordenación Municipal es un instrumento de composición peculiar, en cuanto que está integrado por documentos que plasman la realidad física de la que se parte, los propósitos y objetivos de una ordenación, los medios de los que se dispone para alcanzarlos, la representación gráfica de la ordenación proyectada o el esquema temporal para su ejecución. Las Normas urbanísticas son, en ese contexto, un instrumento ordenador de gran trascendencia práctica ya que se presentan como expresión escrita del modelo de territorio escogido, de la regulación concreta del régimen urbanístico del suelo, del uso de los terrenos y de las características de la edificación.

A nivel de Avance, el documento normativo que ahora se presenta se ha elaborado con la intención de anticipar el contenido de la regulación que en el proceso de revisión pretende incorporarse al nuevo Plan General. Ese trabajo de anticipación se va a hacer señalando, en primer término, los principios y criterios a tener en cuenta en la nueva regulación; definiendo, al menos en sus líneas básicas, el esquema de la futura ordenación, y estableciendo con el nivel de reflexión que se haya podido alcanzar en este momento, los contenidos sustanciales de la regulación que finalmente ha de formalizarse definitivamente como documento de Normas Urbanísticas del nuevo Plan General.

2. En el terreno general de los principios, cabe adelantar que, tal y como se ha puesto de manifiesto en la Memoria, las nuevas Normas del Plan General proyectan su elaboración sobre la base de algunos criterios que es necesario subrayar para entender el alcance de las innovaciones. Así, por ejemplo, cabe hablar del criterio presente en todas las revisiones de Plan General, que hace referencia a la incuestionable adaptación de la normativa municipal a las exigencias introducidas por la legislación autonómica y estatal que resulten de aplicación, que permitirá incorporar importantes novedades en el texto en materias tan significativas como son el régimen urbanístico del suelo o la gestión urbanística a través de las actuaciones de dotación. También en este terreno cabe resaltar otro de los criterios presentes en la redacción del nuevo documento como es el de la incorporación al mismo sólo de las determinaciones estructurantes y de aquellas otras que se juzgan indispensables para construir la nueva ordenación propuesta, lo que se traduce en la exclusión del documento, para su traslado en cuanto sea posible a las Ordenanzas Municipales, de la regulación urbanística municipal de cualesquiera otros contenidos. Finalmente, cabría resaltar también como principios inspiradores de la nueva regulación el de la flexibilización normativa que pretende materializarse sobre la formulación de propuestas de ordenación, novedosas con relación al régimen anterior, en materia sobre todo de ordenación de usos, donde el objetivo es proporcionar una estructura reguladora suficiente para el desarrollo mucho más dinámico de actuaciones urbanísticas de distinto alcance.

3. En el aspecto formal, el documento normativo del Avance presenta una estructura clásica que divide el texto en diversos Títulos ordenados en este momento a través de capítulos y secciones, sólo por el interés de exponer con un grado de mayor claridad y sistematización el contenido de la regulación. En concreto, en esta materia se propone lo siguiente:

- Título 1 “Régimen jurídico e instrumentos de desarrollo” en el que se recogen las determinaciones que afectan al régimen del Plan General como norma jurídica, los Principios inspiradores de la actuación urbanística, las disposiciones relativas a las actuaciones de planeamiento y su ejecución, así como al régimen general de obras y usos, disposiciones para garantizar la sostenibilidad ambiental y económica de la ordenación y finalmente, aquellas otras disposiciones generales que puedan establecerse en materia de dotaciones.
  - Título 2 “Régimen Urbanístico del Suelo” en el que se exponen las divisiones del suelo desde el punto de vista de su clasificación, categorización y ordenación urbanística.
  - Título 3 “Condiciones de la edificación” al que se incorpora la regulación de los parámetros que condicionan el modelo de ocupación del territorio y se avanzan los sistemas sobre los que van a definirse las condiciones particulares de edificación propias de las denominadas Áreas de Regulación Directa y Ámbitos de Regulación Diferida.
  - Título 4. “Condiciones de ordenación de los usos” en el que se establece la nueva clasificación de usos en función de los distintos criterios: alcance urbanístico, naturaleza y carácter, clase y subclase, admisibilidad, y modo de implantación; asimismo, se definen las condiciones particulares de los usos que van a aplicarse en las diferentes Áreas y Ámbitos de Regulación.
  - Título 5 “Condiciones particulares para la regulación de los usos dotacionales públicos” en el que se integra la regulación urbanística propia del uso de espacios libres, equipamiento social e infraestructuras y servicios urbanos.
  - Título 6 “Condiciones particulares de uso y edificación para el uso Residencial y de Actividades Económicas” en el que se integran dos contenidos muy significativos: el régimen específico de interrelación de ambos usos mediante un sistema de horquillas y los parámetros edificatorios de las diferentes áreas de regulación.
  - Título 7 “Condiciones particulares de edificación y uso para el uso de Actividades Complementarias” en el que se incorpora la reglamentación relativa a los suelos destinados a las denominadas actividades complementarias, de carácter colectivo y de carácter prestacional, que son aquellas que complementan las actividades económicas y el uso residencial .
  - Título 8 “Condiciones particulares de uso y edificación para el uso rural no dotacional”, en el que se establecen las disposiciones propias para la regulación de los suelos reservados al uso rural natural y del uso rural periurbano.
4. Los aspectos más significativos de la regulación de cada uno de estos títulos se expondrán al comienzo de cada uno de ellos.

## TÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

El Título I contiene unas disposiciones, que en su conjunto, proporcionan las herramientas necesarias para garantizar el correcto desarrollo de la ordenación establecida por el Plan General de acuerdo con los requerimientos propios de su condición de norma jurídica y de los objetivos previstos en la Memoria.

En cumplimiento de esta función las aportaciones que presenta el Avance son las siguientes:

- a) La regulación relativa a las disposiciones de régimen jurídico de la Revisión del Plan General de 1997 (en adelante RPG) que hacen referencia a su objeto, documentación, vigencia, alcance de sus determinaciones o interpretación, además de adaptarse a las exigencias derivadas de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) y del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS08), apuesta por la introducción de algunas determinaciones novedosas -en cuanto que no se contemplaban en los Planes Generales Municipales anteriores- que pretenden alcanzar una importante significación en el marco del desarrollo y aplicación del nuevo Plan General.

En este sentido hablamos, por ejemplo, del sistema de indicadores de seguimiento del Plan, con el que se aspira a conocer datos de hecho que permitirán asegurar un ajuste mucho más racional de la ordenación establecida a las demandas derivadas de la evolución de la sociedad.

Igualmente, hay que hacer referencia al esfuerzo en la presentación de una versión dinámica de la información urbanística, materializada a través de la incorporación de medios informáticos que permitirán a los administrados acceder electrónicamente y de forma integrada a toda la documentación e información actualizada del Plan General.

Asimismo, en este plano instrumental cabe subrayar la importancia de la regulación de la interpretación del Plan General, que resultará especialmente significativa para lograr una de las metas globales perseguidas en el proceso de la revisión: la mejora de la sencillez y flexibilidad del Plan General en su aplicación. Si uno de los criterios de partida en la elaboración de este nuevo documento era la incorporación a su contenido sólo de aquellas determinaciones urbanísticas que resultasen indispensables, eso necesita traducirse en un refuerzo de los mecanismos de interpretación de la regulación prevista, con la finalidad de permitir una gestión mucho más eficaz de la misma. En desarrollo de este objetivo el Avance opta por clarificar los criterios de interpretación a utilizar y por identificar los medios de interpretación con la intención de fijar normas que proporcionen la legalidad y la seguridad jurídica suficiente para concretar el alcance de los preceptos establecidos y gestionar los conflictos que puedan producirse como consecuencia de la aplicación de las mismas.

Finalmente, también en este mismo sentido instrumental, cabe destacar el mayor protagonismo que el Avance atribuye a las Ordenanzas Municipales de urbanización, edificación, de regeneración urbana y sostenibilidad, etc.

Sobre la base de la potestad reglamentaria atribuida a los Municipios por el artículo 4 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, estas Entidades pueden dictar las correspondientes ordenanzas en las materias en las que ostenten competencias, como son en el presente caso, tanto la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; como

la promoción y gestión de viviendas; parques y jardines, pavimentación de vías públicas urbanas y conservación de caminos y vías rurales y el patrimonio histórico-artístico, recogidas todas ellas, en el artículo 25 de la LRBRL, siempre en los términos que señalen la legislación estatal o autonómica en la materia.

En coherencia con esta competencia, la LSCM, en su artículo 32 exige a los Municipios la elaboración de una Ordenanza municipal de urbanización, una Ordenanza municipal de instalaciones, edificación y construcción y les faculta en el apartado 4 de este precepto para regular cuantas otras materias no estén reservadas expresamente al planeamiento urbanístico. Pues bien, con base en ese precepto, la RPG determinará las ordenanzas municipales que se redactarán para completar la regulación de las materias no reservadas expresamente al planeamiento urbanístico.

- b) También al ámbito del Título I se incorporan los denominados en el texto del Avance Principios de Actuación Urbanística, con los que se pretende alcanzar un desarrollo coherente del modelo urbano de la ciudad de Madrid ajustado a los criterios sustantivos incluidos en las estrategias recogidas en la Memoria de este documento. Los trabajos desarrollados hasta el momento han puesto de manifiesto la conveniencia de agrupar, desde el punto de vista estratégico, los objetivos básicos sobre los que se puede apoyar la construcción del modelo de ciudad para Madrid. En este sentido, el nuevo documento quiere, no sólo expresar cuáles son estos objetivos, sino articularlos en unas propuestas de acción estratégica que van a incorporarse, primero a la Memoria como apartado propio que recoge el planteamiento programático en el que ha de insertarse toda la ordenación urbanística de la ciudad de Madrid, y luego, al documento de Normas Urbanísticas que recogerá entre sus disposiciones esas propuestas formuladas como Principios de Actuación Urbanística dotadas de fuerza normativa jurídica. A estos efectos el Avance establece unas normas de principios que cumplen una doble función: directiva, en la aplicación del Plan General e integradora, resolviendo los conflictos que pueden producirse en ausencia de disposiciones legales directamente aplicables.
- c) En materia de obtención y materialización de las dotaciones públicas, el Título I del Avance incorpora la novedosa regulación de dos mecanismos importantes: las actuaciones de dotación y los complejos inmobiliarios, que facilitarán de forma muy sustancial, la obtención de las dotaciones públicas en suelo urbano. Respecto a los procedimientos de obtención y ejecución de redes públicas previstos en el artículo 90 de la LSCM, el Avance propone la inclusión de las actuaciones de dotación dada su previsión ex novo en el TRLS08, con las modificaciones introducidas por la Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Así mismo y derivado de los citados textos legales, se incluyen los complejos inmobiliarios como instrumentos para la materialización de la obtención de dotaciones.
- d) Asimismo, para asegurar la plena conexión de la ordenación con las exigencias impuestas por la LSCM y el TRLS08, se incorporan al Título I las disposiciones necesarias para garantizar la sostenibilidad ambiental de la ordenación urbanística y su ejecución, introduciendo en el capítulo correspondiente las determinaciones que pretenden permitir garantizar esa sostenibilidad tanto en el planeamiento urbanístico, como en los proyectos de urbanización y a la edificación.
- e) Por último, entre las aportaciones del Título I, cabe citar la regulación de las disposiciones necesarias para asegurar la sostenibilidad económica de las actuaciones del Plan General. Con el objetivo de conseguir el cumplimiento de las disposiciones establecidas por el TRLS08 y la LSCM relativas a las sostenibilidad económica de las actuaciones urbanísticas, el Avance del Plan General anticipa ya el necesario establecimiento de medidas que permitan garantizar el ajuste de las actuaciones urbanísticas proyectadas a las demandas reales de la población; la justificación del equilibrio entre las cargas de la acción

urbanizadora y los beneficios económicos reportados por la misma, la distribución equilibrada de las plusvalías generadas en su desarrollo entre los propietarios y la Administración, e igualmente, la sostenibilidad económica de la conservación de la urbanización.

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### 1. Objeto y fundamento del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid es el instrumento básico que sirve para la formulación y desarrollo de la política urbanística municipal.

Se elabora de conformidad con las estrategias expresadas en su Memoria y de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

### 2. Vigencia del Plan General

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de su publicación, siendo su vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones puntuales de su contenido, y en su caso, de la revisión anticipada, si se producen las circunstancias legales previstas en la LSCM.

### 3. Indicadores de seguimiento del Plan General

Con el fin de garantizar el mejor seguimiento de la evolución de la ejecución del Plan General se aplicarán los siguientes grupos de indicadores:

- a) Indicadores de sostenibilidad del medio urbano: medirán los resultados obtenidos, en relación con los conceptos de ciudad compacta, compleja, eficiente y cohesionada social y territorialmente.
- b) Indicadores de renovación urbana: medirán los índices de habitabilidad y vulnerabilidad de los ámbitos que pueden ser objeto de regeneración.
- c) Indicadores de flexibilidad de la ordenación de usos: permitirán el seguimiento de la propuesta de ordenación de usos prevista para cada una de las Áreas de regulación de Condiciones de Uso, evaluando la estrategia de ciudad compleja.
- d) Indicadores de sostenibilidad económica: medirán las capacidades económicas y financieras, públicas y privadas, de las actuaciones que se desarrolle.

### 4. Documentación del Plan General

Forma parte del Plan General la siguiente documentación:

- a) Documentación escrita: Memoria, Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica, Informe de Sostenibilidad Ambiental y Normas Urbanísticas.
- b) Documentación gráfica: Planos de Encuadre Territorial; Estructura Urbana; Usos Globales; Redes Supramunicipales y Generales; Clasificación y Categorización del Suelo; Regulación de Condiciones de Uso; Regulación de Condiciones de Edificación y Elementos integrantes del Patrimonio Histórico.
- c) Ficheros de Condiciones de Ordenación.

- d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- e) Sistema de indicadores.

## **5. Alcance de las determinaciones incluidas en el Plan General y su modificación**

El Plan General identificará el carácter estructurante o pormenorizado de las determinaciones que lo integran.

Las modificaciones de las determinaciones estructurantes se ajustarán al procedimiento legal para la modificación del planeamiento general.

Las modificaciones de las determinaciones pormenorizadas, se ajustarán al procedimiento legal establecido para la modificación de los planeamientos de desarrollo.

Las determinaciones pormenorizadas no incluidas en el Plan General, serán reguladas en planeamiento de desarrollo y Ordenanzas complementarias de tramitación municipal: en materia, de urbanización, edificación, regeneración urbana, conservación urbana, sostenibilidad, etc.

## **6. Criterios de interpretación del Plan General**

La documentación del Plan General constituye una unidad en su conjunto que será objeto de interpretación con arreglo a los criterios siguientes:

- a) Cada documento del Plan General prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiere específicamente.
- b) Prevalecerán los textos escritos sobre las representaciones gráficas.
- c) Las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre todos los documentos del Plan en las materias que en ellas se regulan.
- d) Prevalecerá la interpretación que mejor asegure la compatibilidad de la propuesta de ordenación, con los objetivos previstos en la Memoria y en particular con los Principios Generales de Actuación urbanística.
- e) Se constituirá una Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General para resolver los conflictos que puedan surgir en su interpretación.

# **CAPÍTULO 2. PRINCIPIOS GENERALES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

## **I. Definición y alcance normativo**

Definen los objetivos que se pretenden alcanzar con la ordenación urbanística y son las normas jurídicas que aseguran la correcta interpretación de las determinaciones que la conforman.

## **2. Función**

Pueden cumplir, por razón de su contenido, cualquiera de las siguientes funciones:

- a) Función directiva: establecen los criterios que orientan la aplicación de las determinaciones del Plan General.

- b) Función integradora: establecen los criterios para resolver las posibles contradicciones e indefiniciones de las determinaciones del Plan General.

### 3. Clases

Los Principios Generales de Actuación Urbanística propuestos por el Avance para la RPG son los siguientes:

- a) Principios relacionados con la creación de oportunidades económicas.
- b) Principios relacionados con la sostenibilidad.
- c) Principios relacionados con el aumento de la cohesión social y territorial.
- d) Principios relacionados con el aumento de la calidad de vida.

### 4. Principios Generales relacionados con la creación de oportunidades económicas

Con el fin de asegurar la materialización de la estrategia de actividades económicas se promoverán las actuaciones urbanísticas que contribuyan a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Adaptación a las demandas de la sociedad y generación de nuevos espacios de oportunidad.
- b) Mezcla equilibrada de usos en las áreas residenciales, potenciando la implantación y compatibilización de actividades económicas.
- c) Regeneración de los espacios de actividad económica obsoletos mediante actividades que dinamicen la creación y generación de empleo.
- d) Desarrollo de colaboración público privada.
- e) Implantación preferente de actividades avanzadas vinculadas a la innovación.

### 5. Principios relacionados con la sostenibilidad

Con el fin de asegurar la sostenibilidad del modelo territorial se promoverán y favorecerán las actuaciones urbanísticas que contribuyan a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Planeamiento sostenible mediante la reducción de la ocupación del suelo, incremento de la compacidad y la complejidad urbana y establecimiento de medidas que garanticen la eficiencia medioambiental y la calidad edificatoria.
- b) Mejora de la accesibilidad exterior, fomento de la movilidad sostenible de proximidad e integración coordinada de urbanismo y movilidad.
- c) Puesta en valor del patrimonio urbano y revitalización y reciclaje de espacios infrautilizados.
- d) Utilización de tecnologías disponibles para disminuir los impactos ambientales.
- e) Fomento de la biodiversidad mediante el desarrollo de la red ambiental.
- f) Sostenibilidad económica del modelo de utilización del territorio, racionalidad, suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

## **6. Principios relacionados con el aumento de la cohesión social y territorial**

Con el fin de asegurar una mayor cohesión social y territorial se promoverán las actuaciones urbanísticas que contribuyan a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Implantación de un sistema integral de dotaciones locales de carácter básico.
- b) Reequilibrio territorial, racionalización y visibilidad de las dotaciones locales.
- c) Difusión de la centralidad, mediante el desarrollo de centralidades periféricas y mezcla equilibrada de usos en el territorio.
- d) Regeneración de las áreas vulnerables mediante la planificación de actuaciones integrales.
- e) Integración de la perspectiva de género impulsando un modelo de ciudad densa, compacta y compleja con un espacio público que garantice la accesibilidad universal.

## **7. Principios relacionados con la calidad de vida**

Con el fin de asegurar una mayor calidad de vida se favorecerán las actuaciones urbanísticas que contribuyan a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Protección y mejora de la calidad del paisaje urbano.
- b) Naturalización de la ciudad y recuperación de su memoria geográfica.
- c) Integración coordinada de las actuaciones sobre el espacio público, favoreciendo la movilidad sostenible y priorizando el peatón, el transporte público, y la bicicleta sobre el vehículo privado.
- d) Perspectiva integral e integradora de la puesta en valor y la protección del patrimonio.
- e) Mejora de la calidad residencial en términos de habitabilidad y comportamiento energético eficiente de la vivienda y su entorno.

# **CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS PARA GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y ECONOMICA**

## **I. Disposiciones para garantizar la sostenibilidad ambiental**

Para garantizar la sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas se proponen en el Avance las siguientes disposiciones:

- a) Planeamiento urbanístico: se establecerá un sistema de certificación que acredite el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad.
- b) Implantación de usos: se realizarán los controles que permitan prevenir posibles impactos sobre la movilidad urbana o concurrencia de personas.
- c) Proyectos de urbanización: se incorporarán las exigencias relativas al confort térmico de espacios libres y medidas a adoptar para minimizar el impacto ambiental en la fase de obras.

- d) Proyectos de edificación: se favorecerá la realización de actuaciones dirigidas a garantizar la alta eficiencia energética que mejoren el comportamiento de la isla térmica urbana mediante la regulación de un factor verde de parcela.

Estas determinaciones serán desarrolladas en su regulación por las Ordenanzas Municipales correspondientes.

## 2. Disposiciones para garantizar la sostenibilidad económica

Para garantizar la sostenibilidad económica de las actuaciones urbanísticas se establecen las siguientes disposiciones:

5. En materia de planeamiento urbanístico se aportarán los estudios que permitan acreditar lo siguiente:
  - a) La adecuación de la actuación urbanística proyectada a las demandas reales de la población.
  - b) La justificación del equilibrio entre las cargas de la acción urbanizadora y los beneficios económicos reportados por la misma así como la distribución de las plusvalías entre los propietarios y la Administración.
6. En materia de conservación de la urbanización se aportarán los estudios que permitan acreditar lo siguiente:
  - a) El balance fiscal neto positivo, o al menos equilibrado, derivado de la comparación entre los ingresos procedentes de los principales tributos locales, en relación con los costes de mantenimiento del nuevo o renovado espacio urbano y la puesta en marcha de los servicios públicos inherentes al crecimiento urbano.
  - b) La cifra que actuará como umbral de sostenibilidad económica de la actuación urbanizadora.

Será requisito indispensable para la recepción de la obra urbanizadora por parte del Ayuntamiento de Madrid el informe sobre la comprobación de la superación del umbral establecido.

Los planes parciales de nueva elaboración incluirán una disposición relativa a la creación de una Entidad Urbanística de Conservación cuyo funcionamiento será obligatorio hasta tanto no se justifique el alcance del umbral de sostenibilidad económica.

## CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y SU EJECUCIÓN

### I. Actuaciones de planeamiento urbanístico

La ordenación urbanística formalizará su contenido a través de los instrumentos siguientes:

- a) Planes de ordenación urbanística:
  - Planes de Sectorización
  - Planes Parciales
  - Planes Especiales.

- Estudios de Detalle.
  - Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- b) Otros instrumentos:

En desarrollo de lo previsto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, se podrán delimitar ámbitos de recuperación urbana cuya ordenación urbanística se formalizará a través de la aprobación de un Plan Especial que quedará integrado en el marco del Plan Integral de Recuperación Urbana.

## **2. Actuaciones de ejecución del planeamiento y deberes urbanísticos**

La ejecución el planeamiento urbanístico se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el TRLS08 y en la LSCM.

Se diferenciarán los siguientes tipos de actuaciones de ejecución del planeamiento:

- a) Actuaciones de nueva urbanización, a desarrollar en suelo urbanizable.
- b) Actuaciones de renovación urbana, a desarrollar en suelo urbano no consolidado.
- c) Actuaciones de dotación, a desarrollar en suelo urbano no consolidado.

Los deberes correspondientes a las diferentes actuaciones urbanísticas, se ajustarán a lo establecido en la legislación estatal básica, complementada en lo que resulte de aplicación por la LSCM.

## **3. Modos de gestión urbanística**

Las actuaciones de planeamiento urbanístico se podrán ejecutar, según lo dispuesto en la LSCM, mediante uno de los dos sistemas siguientes:

- a) Actuaciones integradas.
- b) Actuaciones aisladas, en los supuestos legalmente establecidos.

## **4. Delimitación de áreas de reparto, áreas homogéneas, ámbitos de actuación y unidades de ejecución**

El planeamiento urbanístico se ejecutará a través de la delimitación de las unidades territoriales siguientes:

- a) Áreas de reparto, en suelo urbanizable incorporado y suelo urbanizable sectorizado.
- b) Áreas Homogéneas en suelo urbano.
- c) Ámbitos de actuación, en suelo urbano no consolidado.

El justo reparto de beneficios y cargas y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se efectuará en el ámbito de las unidades de ejecución, ya sean las que directamente haya delimitado el Plan o los que, en su virtud, habrán de delimitarse para posibilitar su ejecución.

## **5. Sistemas de actuación urbanística**

El sistema de actuación correspondiente podrá venir determinado en el Plan General, establecerse en instrumentos de desarrollo posteriores, o se determinará en el momento de la delimitación de la unidad de ejecución del ámbito de que se trate.

Tendrá carácter indicativo el establecido por el planeamiento, salvo que en su establecimiento se hayan observado los requisitos previstos por la LSCM para delimitar una unidad de ejecución o para elegir un sistema de ejecución, en cuyo caso no será necesaria su delimitación posterior, aunque siempre podrá modificarse por el procedimiento fijado por esta misma norma.

## CAPITULO 5. INSTRUMENTOS PARA LA OBTENCIÓN Y MATERIALIZACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS

### I. Procedimientos de obtención de dotaciones

Para la obtención de dotaciones públicas podrá aplicarse uno de los siguientes procedimientos:

- a) Cesión libre y gratuita y en su caso urbanizada en actuaciones integradas.
- b) Ocupación directa.
- c) Expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.
- d) Actuaciones de dotación.

### 2. Actuaciones de dotación

Las actuaciones de dotación tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado, para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito.

Para que una actuación urbanística pueda calificarse como actuación de dotación será necesario que se cumplan los siguientes presupuestos:

- a) Deberá suponer la transformación urbanística de una o más parcelas del ámbito al que se refieran, que no podrá superar una superficie de 5 hectáreas.
- b) La finalidad de la actuación será el incremento de dotaciones públicas.
- c) La actuación ha de generar una plusvalía a favor del propietario/s de la parcela/s, derivada bien del incremento de la edificabilidad preexistente; bien del incremento de la densidad o de la transformación-asignación de nuevos usos en relación con el previsto en el planeamiento o con el que tengan, en el supuesto que se trate de parcelas que ya estén edificadas.
- d) Se entiende que se ha producido un cambio de uso en aquellos supuestos en que la transformación prevista por el planeamiento implique la sustitución de usos a los que haya asignado estas normas unos coeficientes de homogeneización diferentes.
- e) La actuación no requerirá obras de urbanización, o de ser estas necesarias, deben consistir en obras accesorias. En ningún caso las obras de urbanización a ejecutar en este tipo de actuación pueden alcanzar aquellas que se consideran, en este Plan General, obras de renovación o reforma integral de la urbanización existente.

### 3. Complejos inmobiliarios

El complejo inmobiliario constituye un régimen de organización unitaria de la propiedad, que permite superponer, en una misma parcela o en varias, titularidades públicas y privadas o titularidades públicas, con una diferente calificación urbanística de diferente naturaleza, demanial y patrimonial, sobre el suelo/ vuelo y/o subsuelo.

La constitución de un complejo inmobiliario requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) En los supuestos en que sea necesario hacer distintas calificaciones urbanísticas de suelo, la previa tramitación de un Plan Especial, que calificará el suelo, el subsuelo y/o el vuelo, del uso correspondiente, que podrá ser:
  - Dotacional, de titularidad pública afecto al dominio público y uso lucrativo de titularidad privada.
  - Coexistencia de dos titularidades públicas pero de diferente naturaleza, dotacional/demanial y lucrativo/patrimonial.
- b) Los usos privados deberán respetar el interés general que representan los usos de dominio público, debiendo tratarse asimismo, de usos compatibles funcionalmente y garantizando siempre la adecuada accesibilidad específica de las dotaciones públicas.
- c) El instrumento de ordenación contendrá en su caso, la desafectación del dominio público del suelo/subsuelo, justificando los cambios que en su caso se produzcan en las calificaciones sobre y bajo rasante en las fincas registrales afectadas por la ordenación urbanística.
- d) Se deberán regular las relaciones jurídicas entre los titulares de las diferentes propiedades privativas, en relación con los elementos comunes.
- e) Deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

## **CAPÍTULO 6. DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN JURÍDICO APPLICABLE EN MATERIA DE OBRAS Y USOS**

### **1. Régimen general de obras y usos**

El régimen general de obras y usos vendrá determinado por las siguientes normas:

- a) En suelo urbano consolidado por las normas urbanísticas del Plan General, complementadas con lo establecido por las Ordenanzas de desarrollo del Plan General.
- b) En suelo urbano no consolidado por las normas urbanísticas de los Planes Parciales y/o Planes Especiales que se aprueben en desarrollo de lo establecido para los ámbitos diferidos de condiciones de edificación y/o de uso y de los ámbitos de renovación urbana.
- c) En Suelo urbanizable sectorizado por los Planes Parciales.
- d) Suelo urbanizable no sectorizado por los Planes de Sectorización y Planes Parciales.
- e) En Suelo no urbanizable por la legislación sectorial, el planeamiento correspondiente y/o lo establecido en las presentes Normas, según los casos.

### **2. Definición de situación de fuera de ordenación**

Se encuentran en situación de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones existentes que estén en proceso de construcción, o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General y resulten disconformes con este último, en cualquiera de las siguientes formas:

- a) Fuerza de ordenación absoluta: afecta a edificios, construcciones e instalaciones que resulten totalmente incompatibles con el planeamiento vigente y no puedan adaptarse al mismo.

- b) Fuera de ordenación relativa: afecta a edificios, construcciones e instalaciones, en los que la disconformidad sea sólo parcial de modo que sí puedan adaptarse al planeamiento vigente.

### 3. Régimen de las obras y usos en situación de fuera de ordenación

El régimen de obras y usos aplicables a las construcciones, obras e instalaciones en situación de fuera de ordenación será el definido por la LSCM complementado con lo establecido por estas normas y en desarrollo de las mismas, por lo que establezca la Ordenanza municipal correspondiente.

- a) En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta por incompatibilidad total con el planeamiento sólo se podrán autorizar obras de mera conservación. Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la sustitución de la edificación, la demolición, o en su caso, la obtención del suelo.
- b) En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa por incompatibilidad parcial se podrán autorizar todas las obras excepto las de reestructuración general, siempre que aquellas obras no aumenten el volumen edificado. Salvo determinación normativa en contra, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades en los términos establecidos por la ficha de condiciones reguladoras de los usos del Área de Regulación de Condiciones de Uso.

## TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El Título 2 regula el régimen urbanístico del suelo. Como en todos los Planes urbanísticos municipales, el Avance establece una propuesta de ordenación urbana, en atención a lo que el interés público reclama. Y lo hace a partir de la utilización de los principios y técnicas configurados por la legislación urbanística de aplicación mediante los cuales se concreta el estatuto jurídico que corresponde a cada uno de los suelos integrados dentro del término municipal y con ello, se define el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Para materializar el régimen urbanístico del suelo, el Avance actúa en consonancia con las importantes novedades introducidas en el sistema tras la aprobación del TRLS2008.

Como es sabido, el Estado ha abandonado en el ejercicio de sus competencias sobre el suelo, la utilización de la técnica puramente urbanística de la clasificación que ha sustituido por una técnica distinta como es el análisis de la situación básica del suelo, desde la cual considera que se pueden garantizar el principio de igualdad en la definición del régimen de la propiedad en sus diferentes aspectos, recogidos por los artículos 33 y 47 de la Constitución.

A diferencia de las leyes estatales anteriores que ejercitaron las competencias del Estado desde la utilización de la clasificación del suelo, el TRLS08 no lo hace, ni tan siquiera prejuzga su existencia, considerando que ha de ser la legislación autonómica, titular de la competencia urbanística plena, quien pueda disponer de la técnica clasificatoria.

En nuestro sistema autonómico la LSCM sigue manteniendo la técnica de la clasificación del suelo diferenciando el suelo urbano, del urbanizable y del suelo no urbanizable de protección y obligando al Plan General en el artículo 42 “*a adscribir la totalidad del suelo municipal a todas o algunas de las clases y categorías que se establecen, incluyendo los espacios que califique como elementos integrantes de cualquier red pública de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos.*”

Esta situación exige una armonización del alcance que cabe otorgar a esta ley autonómica de obligado cumplimiento con la nueva legislación estatal. Si con anterioridad a la publicación del TRLS08, a partir de las clases y categorías de suelo se definían los derechos y deberes de la propiedad del suelo, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley del suelo actual, la clasificación ha sido relegada en su función tradicional, siendo el Estado el competente para definir el régimen de derechos y deberes del suelo, sin referencia a las clases de suelo. Y así lo ha hecho, diferenciando derechos y deberes asociados a la propiedad del suelo y derechos y deberes asociados a la transformación del suelo.

Todas estas novedades han determinado que en la definición del régimen urbanístico del suelo, el nuevo documento de Avance proponga una definición de dicho régimen del suelo basada en las siguientes actuaciones:

- a) Determinando los tipos de suelo.
- b) Integrando esos tipos en las clases de suelo y categorías reconocidas en la LSCM.
- c) Acomodando el régimen urbanístico de la propiedad del suelo definido por el Plan General al bloque legislativo estatal-autonómico, teniendo en cuenta que es al Estado al que corresponde, según lo previsto por la STC 61/1997 de 20 de marzo, “*la capacidad legislativa para regular la adquisición del contenido urbanístico susceptible de apropiación privada, su valoración, los presupuestos previos (...) para que pueda nacer el derecho de propiedad privada (...) así como lo deberes que sean inherentes a cada manifestación del dominio*” .
- d) En este sentido es muy importante adelantar que en la nueva legislación estatal los deberes derivados de la transformación del suelo no están vinculados a la clasificación del suelo y su categorización, sino que dependen exclusivamente del alcance de la actuación de transformación urbanística que se pretenda llevar a cabo: actuación de dotación, actuación de renovación urbana y/o actuación de nueva urbanización.

## CAPÍTULO I. DIVISIONES DEL SUELO

### 1. Criterios para la división del suelo

En el nuevo Plan General la división del espacio se producirá en función de los criterios siguientes:

- a) Por razón de la clasificación y categorización.
- b) Por razón de la ordenación urbanística.

### 2. División del suelo por razón de la clasificación y categorización del suelo

Todo el término municipal de Madrid estará adscrito, de acuerdo con los criterios establecidos por la LSCM, a alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:

- a) Suelo urbano en el que se distinguen las siguientes categorías:
  - Suelo urbano consolidado
  - Suelo urbano no consolidado
- b) Suelo urbanizable, en el que se diferencian las categorías siguientes:
  - Suelo urbanizable sectorizado
  - Suelo urbanizable no sectorizado
- c) Suelo no urbanizable de protección en el que distinguen las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección
- Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico
- Suelo no urbanizable por la necesidad de dotar de especial protección algunas infraestructuras (carreteras o Aeropuertos) o terrenos sometidos a servidumbres públicas que resultan incompatibles con su transformación en suelos urbanos

### 3. División del suelo por razón de la ordenación urbanística

Por razón de la ordenación urbanística el suelo se dividirá en las siguientes unidades de referencia:

- a) Áreas homogéneas y Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano
- b) Áreas de reparto y Sectores en Suelo Urbanizable
- c) Áreas y Ámbitos de Regulación de Condiciones de los Usos
- d) Áreas y Ámbitos de Regulación de Condiciones de Edificación

## CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

#### I. Definición de Suelo urbano

Se integran en esta clase de suelo, los terrenos que formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las condiciones establecidas por la LSCM:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

#### 2. Categorías primarias y secundarias en el suelo urbano

Dentro del suelo urbano, en función del grado de urbanización y en aplicación de los criterios establecidos por la LSCM, el Avance propone diferenciar dos categorías de suelo urbano: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, cada una de ellas subdividida en sus respectivas categorías secundarias

## A) Suelo Urbano consolidado

1. En esta categoría primaria quedarán integrados los terrenos que cumplan cualquiera de las condiciones establecidas por la LSCM:
  - a) Las parcelas que puedan considerarse solares por ser aptas para la edificación o construcción y estar completamente urbanizadas, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
  - b) Las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, así como aquellas que para adquirir la condición de solar estén pendientes de la cesión de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela.
2. Conforme a los criterios legales establecidos, el Avance propone integrar dentro de la categoría primaria de suelo urbano consolidado las siguientes categorías secundarias:
  - a) Suelo urbano común integrado por solares aptos para la edificación por estar completamente urbanizados y no requerir de ningún tipo de obras de urbanización.
  - b) Suelo urbano pendiente de obras accesorias, integrado por parcelas o fincas que para adquirir la condición de solar, requieren la realización de obras accesorias de urbanización así como una posible reparcelación.

Se consideran obras accesorias, aquellas que se dirigen mayoritariamente a la regularización del viario público.

## B) Suelo urbano no consolidado

1. En esta categoría primaria se integra la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.
2. Conforme a los criterios legales establecidos, el Avance propone integrar dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado las siguientes categorías secundarias:
  - a) Suelo Urbano pendiente de transformación mediante Actuación de Dotación (UA): solares y/o parcelas o fincas, en los que el Avance, en ejecución de lo establecido por la legislación estatal, actúa de cualquiera de estas formas:
    - Asigna condiciones de uso o edificabilidad, que respecto a las establecidas en el Plan General de 1997, implican un incremento de aprovechamiento o un cambio de uso, cuya materialización no requiere equidistribución de beneficios y cargas, entre los distintos propietarios de parcelas.
    - Su ejecución puede exigir la realización de obras accesorias de urbanización, que a los efectos del Plan General, no supongan la reforma o renovación integral de la urbanización existente.
    - Asigna condiciones de uso o edificabilidad, que respecto a las establecidas en el Plan General de 1997, implican un incremento de aprovechamiento o un cambio de uso, cuya

materialización comporta equidistribución de beneficios y cargas entre los distintos propietarios de parcelas a través de una reparcelación.

- Su ejecución puede exigir la realización de obras de urbanización, que a los efectos del Plan General no supongan la reforma o renovación integral de la urbanización existente.
- Proyecta actuaciones de dotación sobre solares y/o parcelas o fincas incluidas por el Plan General de 1997 en ámbitos (UEs en Cascos Históricos, APIs, APEs o APRs) que no han iniciado su desarrollo, manteniendo las determinaciones estructurantes del planeamiento anterior (edificabilidad, uso y dotaciones), cuya materialización requiere en todos los casos reparcelación, con equidistribución de beneficios y cargas entre los distintos propietarios de parcelas o fincas.
- Su ejecución requiere la realización de obras accesorias de urbanización, que no supongan a los efectos del Plan General, la reforma o renovación integral de la urbanización.

El documento de Avance ha calificado como actuaciones de dotación aquellas que se proyecten sobre una superficie máxima de cinco hectáreas.

b) Suelo Urbano pendiente de transformación mediante Actuación de Reforma o Renovación Urbana Integral Incorporada (UI). Se integran en esta situación:

Los suelos integrados por solares y/o parcelas o fincas incluidas en ámbitos del Plan General de 1997 (unidades de ejecución en Cascos Históricos, APIs, APEs, APRs y MPG), que se encuentren en fase de desarrollo del proceso de equidistribución de beneficios y cargas, entre los distintos propietarios de parcelas o fincas para la ejecución del planeamiento urbanístico, en los que se mantiene las determinaciones estructurantes del Plan General de 1997. Su ejecución requerirá la realización de obras de urbanización que pueden calificarse como integrales a los efectos de este Plan General.

Se considerarán en fase de desarrollo o ejecución del planeamiento urbanístico:

- APIs, APEs y UEs: en los que se haya producido la estimación de la iniciativa de compensación, o en el caso del sistema de expropiación, se haya iniciado el expediente expropiatorio con determinación de su justiprecio.
- Ámbitos en los que resulta necesaria la equidistribución de beneficios y cargas y la ejecución material del planeamiento, creados mediante modificaciones del Plan General del 1997 aprobadas inicialmente.
- APRs que hayan aprobado, al menos inicialmente, la tramitación de PPRI o figura de planeamiento correspondiente.

c) Suelo Urbano pendiente de trasformación mediante una Actuación Nueva de Renovación o Reforma Urbana Integral (UN):

Suelo integrado por solares y/o parcelas o fincas que precisan para la materialización de las determinaciones de planeamiento que el Avance propone, de obras de reforma o renovación integral de la urbanización a ejecutar en régimen de actuación integrada.

## SECCIÓN 2. DIVISIONES DEL SUELO URBANO POR RAZÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### I. Áreas homogéneas

Son divisiones del suelo urbano delimitadas con el fin de señalar, para cada una de ellas, las condiciones de la ordenación estructurante, relativas al coeficiente de edificabilidad y el uso global.

El Avance propone una delimitación de áreas homogéneas en referencia a parámetros de homogeneidad urbana, funcional, tipológica y de ordenación estructurante según la intersección de los siguientes ámbitos y criterios:

- Se consideran Áreas Homogéneas independientes cada una de las Áreas de Regulación de Condiciones de Uso (RUs), Ámbitos de Regulación Incorporada (RI) y Ámbitos de Regulación Diferida (RDs) contenidas en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
- También se consideran Áreas Homogéneas independientes cada uno de los ámbitos de Actuaciones de Dotación (UA), Actuación Incorporada (UI) y Actuación Nueva (UN) contenidas en el Plano de Clasificación y Categorización del Suelo.
- En el caso de ámbitos de Actuaciones de Dotación (UA) integradas en Áreas de Regulación de Condiciones de Uso (RU), ambos se consideraran Áreas Homogéneas independientes.

### 2. Ámbitos de Regulación diferida (RD)

El Avance propone la delimitación de ámbitos en los que el Plan General establece la ordenación básica estructurante, con remisión ulterior a un instrumento de planeamiento posterior.

### 3. Áreas de Regulación de Condiciones de la Edificación y Áreas de Regulación de Condiciones de Usos

Con el fin de fijar las condiciones de ordenación urbanística el Avance propone la distinción de diferentes situaciones para la regulación de los usos y las edificabilidades:

- Regulación uniforme: Los suelos destinados por el planeamiento a usos rurales no urbanos, usos dotacionales públicos y actividades complementarias regulan sus condiciones de uso y edificación de manera homogénea para el conjunto del término municipal.
- Regulación diferenciada: Los suelos destinados por el planeamiento a usos de actividad económica y residencial regulan sus condiciones de usos y edificación de manera territorializada según las áreas y ámbitos de regulación en la que se encuentren.

## SECCIÓN 3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANO

### I. Régimen urbanístico en suelo urbano

Los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano, consolidado y no consolidado, serán los establecidos en el TRLS08, complementado, en lo que resulte de aplicación, por lo previsto en la LSCM así como las determinaciones del Plan General que sean de aplicación.

### 2. Aprovechamiento real y aprovechamiento patrimonizable

El aprovechamiento real o permitido por el planeamiento es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística, esto es, la superficie edificable que resulta de la

aplicación de las determinaciones que sobre cantidad o intensidad de un uso y tipología establece el planeamiento para un terreno determinado

El aprovechamiento susceptible de apropiación o patrimonializable por un propietario es aquel que le reconoce la ley en función del cumplimiento de los deberes que se regulan en la misma. La aplicación de este precepto se concreta de la forma siguiente:

- a) En suelo urbano consolidado el aprovechamiento patrimonializable de una parcela lucrativa, expresado en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria a ella asignado por el Plan General, es el aprovechamiento real que le otorga el planeamiento.
- b) En el resto del suelo urbano el aprovechamiento es el que se reconozca en función de la ejecución y desarrollo de los instrumentos de planeamiento.

### **3. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado.**

En suelo urbano no consolidado sólo podrán ejecutarse actuaciones de dotación y actuaciones de reforma o renovación urbana.

Se regularán por lo establecido en el TRLS08, aplicado en los términos que pueda establecer la legislación autonómica sobre ordenación urbanística y, de lo establecido por las presentes normas.

#### **3.1. Actuaciones de dotación**

A efectos de determinar el régimen de derechos y deberes que comporta su ejecución, el Avance propone diferenciar entre dos tipos de actuaciones de dotación:

##### **a) Nuevas actuaciones de dotación**

Se integran en esta clase los solares y/o parcelas, a los que el Avance asigna nuevas condiciones de uso o edificabilidad respecto al PG 97, que comportan deberes asociados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, pudiendo necesitar para su materialización la realización de operaciones de reparcelación.

Su edificación se condiciona al cumplimiento de los siguientes deberes:

1. La realización, en su caso, de operaciones de reparcelación y de obras de urbanización que no sean consideradas de reforma o renovación integral.
2. Cesión de dotaciones públicas locales en la cuantía que se fije, debiendo cederse urbanizados, en el caso de zonas verdes y viarios. En cada actuación de dotación se determinará la forma concreta en que deben cumplirse estos deberes, de acuerdo con lo establecido por la Ley y con lo que a continuación se indica:
  - Cuando resulte físicamente imposible materializar la obligación de cesión de suelo para dotaciones públicas en el ámbito correspondiente, sea fijo o discontinuo, podrá ser sustituida por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, siempre que este incluida dentro del ámbito de la actuación y quede acreditada aquella circunstancia.
  - No obstante lo anterior, en los supuestos que así se determine, las cesiones de suelo para dotaciones locales, podrá sustituirse por su equivalente económico.
3. Cesión del porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación, que será el correspondiente al 10%, referido a la diferencia entre los usos o edificabilidades iniciales y

finales homogeneizados según los coeficientes establecidos por el Plan General. Se podrán monetizar, cuando así se determine.

El Avance propone el siguiente sistema unitario para la cuantificación de las cargas en el conjunto de actuaciones de dotación nuevas, en virtud de coeficientes de homogeneización diferenciados aplicables por la incorporación de nuevos usos, tanto para establecer las cesiones de redes locales como el porcentaje de edificabilidad.

<b>COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN</b>		<b>COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN</b>	
<b>Para Cesión de Redes</b>		<b>Para Cesión de Edificabilidad</b>	
<b>Usos Iniciales</b>		<b>Usos Iniciales</b>	
Dotacional	0,00	Dotacional	0,00
Equipamiento Privado	0,00	Equipamiento Privado	0,63
Industrial	0,25	Industrial	0,63
Terciario	0,50	Terciario	1,00
Residencial	1,00	Residencial	1,00
<b>Usos Finales</b>		<b>Usos Finales</b>	
Dotacional Público	0,00	Dotacional Público	0,00
Actividad Complementaria	0,00	Actividad Complementaria	0,63
Actividad Económica	0,50	Actividad Económica	1,00
Residencial	1,00	Residencial	1,00

En virtud de los anteriores, para las actuaciones establecidas en el mismo, el Avance propone, en función del uso inicial considerado y del uso final propuesto, las siguientes cargas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad referida al uso final, admitiéndose, para la cesión de redes, un máximo del 30% de viario computable como cesión mínima.

<b>CAMBIO DE USO: CESIÓN DE M<sup>2</sup>S DE REDES POR 100 M<sup>2</sup> DE EDIFICABILIDAD FINAL</b>						
<b>Usos Iniciales</b>		Dotacional	E. Privado	Industrial	Terciario	Residencial
<b>Usos Finales</b>						
	Dotacional Público	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Actividad Complementaria	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Actividad Económica	15,0	15,0	*	0,0	*
	Residencial	30,0	30,0	22,5	15,0	0,0

CAMBIO DE USOS: % CESIÓN DE EDIFICABILIDAD POR 100 M <sup>2</sup> DE EDIFICABILIDAD FINAL						
Usos Iniciales		Dotacional	E. Privado	Industrial	Terciario	Residencial
Usos Finales						
	Dotacional Público	0,00 %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Actividad Complementaria	6,30%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Actividad Económica	10,00%	3,70%	*	0,00%	*
	Residencial	10,00%	3,70%	3,70%	0,00%	0,00%

(\*) A establecer en instrumento de desarrollo según TRLS08, LSCM y Normativa RPG

### b) Actuaciones en parcelas incluidas en ámbitos incorporados del PG97

Se incluyen en este apartado las unidades de ejecución en Cascos Históricos, APIs, APEs y APRs del PG97, que si bien no se pueden considerar en fase de ejecución, el Avance propone que se mantengan las determinaciones estructurantes de edificabilidad, uso y régimen de cesiones de edificabilidades y dotaciones públicas, establecidos para cada uno de esos ámbitos en el PG97.

Su edificación se condiciona al cumplimiento de los siguientes deberes:

1. La realización, en su caso, de operaciones de reparcelación y de obras accesorias de urbanización.
2. Cesión de dotaciones públicas locales en la cuantía fijada en el PG97, que en el caso de zonas verdes y viarios, deberán cederse urbanizados.
3. Cesión de plusvalías generadas por el planeamiento, que serán las correspondientes al 10% de la edificabilidad media ponderada, sobre la parcela/s integrantes del ámbito. Se podrán monetizar, cuando así se determine.

### 3.2. Actuaciones de renovación o reforma urbana

A efectos de determinar el régimen de derechos y deberes que comporta su ejecución, el Avance propone diferenciar entre dos tipos de actuaciones de dotación.

#### a) Actuación de reforma o renovación urbana integral

Su edificación se condiciona al cumplimiento de los deberes legalmente establecidos para este tipo de actuación en la LSCM.

El Avance propone los siguientes porcentajes máximos de viario para computar como estándares mínimos: 50% en el caso de Redes Generales y del 30% en el caso de Redes Locales.

#### b) Actuación de reforma o renovación urbana integral incorporada

Su edificación se condiciona al cumplimiento de los deberes legalmente establecidos para este tipo de actuación, con las siguientes especificidades:

- Cesión de superficie destinada a dotaciones locales, que deberán estar urbanizadas en el caso de viales y zonas verdes, en la cuantía prevista en el Plan General 1997.
- Cesión del 10% de la edificabilidad media ponderada de la actuación.

## 4. Actuaciones de recuperación urbana

### 4.1 Definición y regulación

Las actuaciones de recuperación urbana son aquellas que, en aplicación de lo previsto por la Ley 8/2013, de 26 de junio, tienen por objeto intervenciones en el medio urbano dirigidas a la consecución de cualesquiera de los siguientes objetivos:

- Rehabilitación de las edificaciones residenciales.
- Regeneración de ámbitos obsoletos físicamente o funcionalmente mediante la mejora y reurbanización de los mismos o de la realización de operaciones de reequipamiento y creación de dotaciones públicas.
- Renovación de ámbitos de vulnerabilidad mediante actuaciones integrales de reforma urbana, actuación económica y social.

Estas actuaciones se regularán por estas normas urbanísticas que completarán su desarrollo a través de la ordenanza municipal correspondiente.

### 4.2 Ámbitos sujetos a recuperación urbana

1. Los ámbitos sujetos a regeneración y renovación urbana serán delimitados con posterioridad al Plan General, mediante el sistema de indicadores establecidos como instrumento básico para la gestión y seguimiento de dicho Plan, y previa comprobación de las circunstancias que impliquen disfunciones en la habitabilidad de los ámbitos, situaciones de vulnerabilidad, de obsolescencia física y funcional, de inadecuación en la estructura urbana, en los usos, etc.

Desde el punto de vista de los ámbitos, los indicadores se dirigirán a detectar las siguientes circunstancias:

- Insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad seguridad y habitabilidad de las edificaciones.
  - Pobreza energética de las edificaciones
  - Degradación o insuficiencia de la urbanización.
  - Vulnerabilidad económica y social
  - Obsolescencia de ámbitos de actividad económica.
2. Las intervenciones de regeneración y renovación urbana deberán desarrollarse mediante Planes integrales de recuperación urbana que incluyan las determinaciones urbanísticas contempladas en la Ley 9/2001 para los planes especiales, las actuaciones de carácter económico y social, y un proceso específico de participación ciudadana.
  3. Las determinaciones urbanísticas se articularán exclusivamente mediante planeamiento de desarrollo de iniciativa pública

### 4.3 Determinaciones específicas para la recuperación urbana

Las intervenciones de recuperación urbana se desarrollarán de acuerdo con las siguientes determinaciones:

1. La aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente implicará los efectos establecidos por la Ley 8/2013 en su artículo 12.
2. Los ámbitos sujetos a renovación urbana constituirán un Área Homogénea en sí misma.

3. Se podrá incrementar la edificabilidad, a efectos de garantizar la viabilidad económica y social de la actuación, hasta un 15% de la edificabilidad existente mediante la incorporación de usos residenciales o de actividad económica.
4. Las reservas de suelo destinado a redes públicas derivadas del incremento de edificabilidad o cambio de uso se calcularán en función de la calificación de la actuación como actuación de dotación o actuación de renovación urbana.
5. El porcentaje público de plusvalías que en su caso corresponda a la Administración será calculado sobre la diferencia del valor del suelo en origen y el resultante tras el incremento de aprovechamiento.
6. Las actuaciones de renovación urbana serán de aplicación a edificios residenciales que se declaren inadecuados al uso residencial por contar con infraviviendas por razones de: accesibilidad, seguridad, superficie y altura, ventilación e iluminación, o dotación de instalaciones, en los términos siguientes:
  - a) Inadecuación por condiciones de accesibilidad: Cuando la vivienda esté situada sobre rasante en planta superior a la cuarta (baja más tres), y careciendo de ascensor éste no pueda ser instalado en hueco de escalera o patio.
  - b) Inadecuación por condiciones de seguridad: Cuando en la vivienda se dé alguna de las situaciones siguientes:
    - Que la vivienda esté afectada por daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la misma, y no puedan subsanarse mediante obras de consolidación.
    - Que en caso de incendio, en referencia a la normativa de aplicación, los ocupantes no puedan acceder a espacio exterior en condiciones seguras, o no se puedan establecer condiciones para limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes, o no se pueda permitir la actuación de los equipos de extinción y rescate, y no puedan subsanarse dichas situaciones mediante obras de acondicionamiento.
  - c) Inadecuación por condiciones de superficie y altura libre: Cuando la vivienda tenga una superficie útil inferior a veinticinco (25) metros cuadrados, y que de estos al menos veinte (20) metros cuadrados no cuenten con una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. No incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
  - d) Inadecuación por condiciones de ventilación e iluminación: Cuando en la vivienda se dé alguna de las situaciones siguientes, y no puedan subsanarse mediante obras de acondicionamiento:
    - Tener huecos de iluminación natural con superficie inferior al nueve (9) por ciento de la superficie útil de la vivienda.
    - Tener una superficie practicable de ventilación inferior al seis (6) por ciento de la superficie útil de la vivienda.
    - Asimismo, se considerarán infraviviendas por inadecuación todas aquellas que se localicen en planta bajo rasante en los términos establecidos por estas normas urbanísticas.

- e) Inadecuación por dotación de instalaciones: Cuando la vivienda carezca de alguna de las siguientes dotaciones y su implantación no pueda realizarse mediante obras de acondicionamiento.
    - Instalación de electricidad
    - Instalación de abastecimiento de agua
    - Instalación de evacuación de agua y saneamiento
    - Aseo ventilado con una dotación mínima de lavabo, inodoro y ducha.
    - Cocina ventilada con instalación de agua y saneamiento.
7. Se considerará edificio inadecuado para el uso residencial aquel que reúna condiciones de infravivienda al menos sobre el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil construida sobre rasante, descontados los elementos comunes.
  8. Se garantizará en los términos legalmente establecidos el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar en el desarrollo de las actuaciones necesarias.

## CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

#### 1. Definición de suelo urbanizable

Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo por coincidir en ellos las circunstancias previstas en la LSCM: la improcedencia de ser clasificados como suelos urbanos o no urbanizables de protección.

Podrán ser objeto de transformación urbana en las condiciones que fije al efecto el planeamiento general.

#### 2. Categorías de suelo urbanizable.

Dentro del suelo urbanizable se diferencian las categorías establecidas por la LSCM.

##### A) Suelo urbanizable sectorizado

1. Integrado por los terrenos que el planeamiento general prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano.
2. De acuerdo con el Plano de Clasificación y Categorización del suelo, en el Avance se incluye en esta categoría solo el suelo urbanizable pendiente de transformación mediante actuación de nueva urbanización incorporada identificado con el código ZI: hace referencia a suelos integrados por parcelas o fincas incluidas en ámbitos de suelos urbanizables del Plan General de 1997 (UZIs, UZPs o UNPs), que han iniciado su ejecución mediante el inicio de tramitación del instrumento de ordenación pertinente y en los que se mantienen las determinaciones estructurantes del PG97

## B) Suelo urbanizable no sectorizado

1. Se integran en esta categoría los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable.
2. De acuerdo con el Plano de Clasificación y Categorización del suelo, en el Avance se incluye en esta categoría el suelo urbanizable que no se prevé expresamente su transformación en suelo urbano.
3. En el Avance la totalidad del suelo urbanizable que no es suelo urbanizable sometido a transformación mediante actuación de nueva urbanización incorporada), se considera a todos los efectos como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

## SECCIÓN 2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANIZABLE

### 1. Régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado incorporado

Los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado incorporado serán los establecidos por los instrumentos de planeamiento urbanística que los regulan.

Su edificación se condiciona a la materialización de las cargas urbanísticas (urbanización, cesión de dotaciones y de edificabilidad) establecidas en los instrumentos ordenación y de gestión que se incorporan.

### 2. Régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado de nueva delimitación y del suelo urbanizable no sectorizado

Los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, serán los establecidos en el TRLS08, complementado, en lo que resulte de aplicación, por lo previsto en la LSCM así como las determinaciones que se establezcan por el Plan General.

## CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

### 1. Definición del suelo no urbanizable de protección

Tienen la consideración de suelo no urbanizable de protección aquellos espacios en los que, de acuerdo con el modelo territorial elegido, los valores naturales intrínsecos, sus características ambientales o paisajísticas o las limitaciones o servidumbres de derecho público que le afectan, se preserven del proceso de transformación urbana conforme al informe de sostenibilidad ambiental.

### 2. Categorías

En el Plano de Clasificación y Categorización de Suelo, se integran en esta clase de suelo:

- a) Suelos no urbanizables de protección, sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

- b) Suelos no urbanizables de especial protección que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico, considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.
- c) Suelo no urbanizable por la necesidad de dotar de especial protección algunas infraestructuras (carreteras o aeropuertos) o terrenos sometidos a servidumbres públicas que resultan incompatibles con su transformación en suelos urbanos

### **3. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección**

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en el suelo no urbanizable de protección, comprenderá con carácter general, los derechos y deberes previstos en el TRLS08 y en la LSCM.

El régimen de derechos y deberes será el establecido en el TRLS08, en la LSCM y en legislación sectorial de aplicación, así como en el Plan General, según los casos.

El Avance propone un régimen complementario de intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones en que pueden ser autorizadas, en los Título reguladores de las condiciones particulares de los usos pormenorizados.

## **TÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

El Título 3 tiene por objeto la regulación de las determinaciones urbanísticas que condicionan el modelo de ocupación en el territorio, y en particular de los parámetros edificatorios de dicho modelo.

La ordenación de los parámetros edificatorios, que sirven para establecer la configuración de la edificación sobre la parcela, va a permitir materializar en forma construida la ordenación urbana. Desde esta perspectiva, corresponde a la ordenación urbanística municipal establecer condiciones de distinto alcance: unas más estructurantes, porque son decisivas en la conformación de la morfología urbana al controlar la parcela y el comportamiento de la edificación en la misma, (tamaño de parcela, ocupación, edificabilidad) y otras que regulan el resto de parámetros edificatorios (condiciones de seguridad, salubridad, condiciones estéticas, etc.). Estas condiciones actúan como elementos aseguradores de una regularidad edificatoria, que garantiza, dentro de la ciudad, una lógica espacial y una calidad constructiva homogéneas, por encima de las diferencias que puedan derivarse de la aplicación de otras condiciones particulares.

En este punto, la regulación que propone el Avance viene marcada por uno de los objetivos pretendidos por la RPG, que es el de simplificar y flexibilizar la normativa, permitiendo la incorporación al documento de las Normas Urbanísticas sólo de aquellas determinaciones que se consideran indispensables, bien por exigirlo así la legislación urbanística de aplicación, o bien por resultar necesarias para la definición y articulación del modelo de ciudad elegido.

La decisión de alcanzar esta finalidad es la que ha conducido a un cambio del sistema previsto en el Plan General de 1997. Si en este documento se incluía la regulación de los parámetros de edificabilidad, salubridad, ventilación e iluminación, seguridad, condiciones estéticas y tratamiento del entorno, la propuesta que formula el Avance es bien distinta, en cuanto propone incluir dentro del texto de las normas urbanísticas exclusivamente la regulación de las determinaciones que afectan a las condiciones de parcela, ocupación, edificabilidad y aprovechamiento. El resto de regulaciones asociadas a otros parámetros generales de edificación: las condiciones de volumen y forma, condiciones estéticas o condiciones higiénicas, por su carácter de determinaciones de ordenación pormenorizada, serán reguladas mediante las ordenanzas municipales que se aprueben en ejecución y desarrollo del Plan General.

Con esta forma de separar la regulación de las condiciones de edificación se continúa la línea de ordenación propia en nuestro sistema desde la Ley del Suelo de 1956 que admitió la escisión de las normas de edificación en dos instrumentos distintos: por un lado, las propias normas urbanísticas anejas a los planes que forman parte de los mismos; y por otro las ordenanzas de edificación, entendidas en sus aspectos puramente técnicos, sanitarios, de seguridad y de regulación de las relaciones de vecindad y servidumbres legales urbanas, que son las que se corresponden hoy con el objeto del artículo 32 de la LSCM.

En el momento actual, esta división de la regulación de condiciones de edificación en dos niveles se completa con el criterio de regular, en ambos, solo los parámetros urbanísticos que tienen relación directa con la construcción de la ciudad, que constituye el fin último de la ordenación urbanística. Por lo tanto, todo lo que aparece regulado en la normativa sectorial y en particular en el Código Técnico de la Edificación no debe tener una regulación específica en el ámbito urbanístico ya que si así lo fuera, esta regulación sería redundante o en su defecto contradictoria y sólo aportaría confusión a las determinaciones del Plan General.

Los beneficios de esta forma de proceder son inmediatos, ya que la incorporación a la Ordenanza Municipal de los parámetros de edificación, que pueden considerarse como determinaciones pormenorizadas, y la renuncia a la sobredeterminación normativa, permite otorgar a la regulación de esta materia una flexibilidad y claridad mucho mayor.

Junto a ese modo de proceder, el Avance introduce la regulación de dos aspectos novedosos que no tienen antecedentes en la normativa de los planes precedentes pero que se consideran muy importantes para el desarrollo de las estrategias de Regeneración Urbana y de Fomento de la Red Ambiental: se trata de los Espacios Vinculados a la Edificación y el Factor Verde. De acuerdo al criterio anteriormente expuesto, estas condiciones tendrán una regulación básica estructurante en el Plan General y un desarrollo pormenorizado en las ordenanzas correspondientes.

Una vez hechas estas aclaraciones, cabe señalar que para la definición de las condiciones particulares de edificación el Avance propone los criterios siguientes:

- a) Diferencia las Áreas de Regulación Directa (dotacionales públicos, actividades complementarias y RE) de los ámbitos diferidos de condiciones de edificación (RD).
- b) En las Áreas de Regulación Directa, es el propio Plan General, el que a través de sus normas urbanísticas establece la regulación finalista de las condiciones particulares de edificación que permitirán desarrollar el proceso urbanístico en cada parcela.
- c) Para establecer las condiciones particulares de edificación aplicables al uso residencial y de actividades económicas divide el suelo urbano en ocho (8) Áreas de Regulación de Condiciones de Edificación (RE), algunas de las cuales son subdivididas en grados, fijando las determinaciones de ordenación de la edificación correspondientes en cada una de ellas.
- d) Las Áreas de Regulación de Condiciones de Edificación (RE) son las siguientes: RE.1 Conservación; RE2. Incorporada; RE3. Volumetría Específica; RE4 Manzana Cerrada; RE5 Bloque abierto; RE6 Actividad económica/productiva; RE7 Baja densidad; y RE8 Vivienda unifamiliar.
- e) Para establecer las condiciones particulares de edificación aplicables a las parcelas calificadas con otros usos urbanos: dotacional público y actividades complementarias el Avance propone una regulación única que se aplica de una manera general, cualquiera que sea la localización en el espacio de esas parcelas.
- f) En el caso de los usos no urbanos el Avance propone una regulación que está condicionada por la legislación sectorial que pueda resultar de aplicación en los terrenos afectados.

- g) Por último, en los ámbitos diferidos de condiciones de edificación, el Plan General interpone entre sus determinaciones y la edificación un instrumento de desarrollo intermedio.

## CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### 1. Definición

Son las determinaciones a las que debe sujetarse la edificación por sus propias características, que se establecen con el fin de asegurar la materialización del derecho a la edificación conforme al modelo de ocupación contemplado por el planeamiento.

### 2. Alcance

1. Se incluyen en las normas urbanísticas aquellos parámetros que se consideran indispensables por exigirlo la legislación urbanística de aplicación o por resultar necesarios para la definición y articulación del modelo de ocupación. Los restantes parámetros urbanísticos, incardinados en sus correspondientes condiciones de la edificación, serán desarrollados mediante las ordenanzas que, a tal efecto, se dicten en desarrollo y ejecución del Plan General.
2. Las condiciones de edificación se aplicarán a los siguientes parámetros:
  - a) Condiciones de parcela.
  - b) Condiciones de ocupación de parcela.
  - c) Condiciones de edificabilidad.
3. Las condiciones generales de la edificación serán las reguladas en el presente Título, salvo indicación específica en contra, en la regulación particular del Área de Regulación de Condiciones de la Edificación (RE) de aplicación o en la ficha correspondiente de condiciones de uso y edificación.

## SECCIÓN I. CONDICIONES DE PARCELA

### 1. Definición de parcela

Tiene la consideración de parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.

### 2. Clases de parcela

Se pueden diferenciar las siguientes clases:

1. Por su aptitud para la edificación.
  - a) Edificable.
  - b) No edificable.
2. Por su situación en el espacio.
  - a) Parcela en la rasante.
  - b) Parcelas superpuestas en la rasante, subsuelo y/o vuelo.

### 3. Linderos

Son las líneas perimetrales que conforman el polígono que delimita una parcela y la distinguen de sus colindantes.

### 4. Superficie de la parcela

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

### 5. Parcela Mínima

Es la superficie que se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

## SECCIÓN 2. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA

### I. Definición

Son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de ella.

### 2. Superficie ocupable

Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Las condiciones de ocupación podrán determinarse sobre rasante y bajo rasante.

- Sobre rasante: comprende la superficie de la parcela que puede ser ocupada sobre la cota de rasante de la misma.
- Bajo rasante: comprende la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante que puede ser admitida.

### 3. Superficie libre de parcela

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

### 4. Superficie libre de parcela con cobertura vegetal

Es la superficie de la parcela edificable, no ocupada por la edificación sobre rasante, que deberá ajardinarse, predominantemente con arbolado, en los casos que las presentes normas así lo determinen.

### 5. Coeficiente de Ocupación

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Esta relación se establecerá a través de un porcentaje.

El coeficiente de ocupación se establecerá como ocupación máxima. Si de la aplicación de otras condiciones concurrentes se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

### 6. Espacios Libres Vinculados a la Edificación

Son los espacios libres de las parcelas que, por su representatividad, su valor ambiental o por su contribución a la construcción de la imagen del espacio público, han sido delimitados por el

planeamiento y que, a tales efectos, se identifican con esta denominación en el Plano de Regulación de condiciones de Uso.

Estos espacios deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

- a) La superficie de la parcela edificable calificada como Espacio Libre Vinculado a la Edificación no podrá ser ocupada de manera directa con edificaciones auxiliares, ampliaciones o instalaciones sobre rasante.
- b) La ocupación directa de los Espacios Libres Vinculados a la Edificación solo será autorizada en el caso de acciones puntuales sobre la edificación a la que se vinculan, cuando supongan ampliación sobre rasante de los edificios e instalaciones existentes, atendiendo a criterios de mejora de la eficiencia energética, así como de las condiciones de salubridad, accesibilidad y de movilidad.
- c) Todas aquellas actuaciones sobre los Espacios Libres Vinculados a la Edificación que superen los anteriores límites y que no tengan el carácter de una operación de Regeneración Urbana Integral, deberán acompañarse para su autorización, de la redacción de un Estudio de Detalle que defina las nuevas condiciones de ocupación.
- d) En los casos de sustitución de la edificación se permitirá la alteración no sustancial de la huella edificatoria del edificio preexistente, para posibilitar una configuración diferente de la edificación que se sustituye. La horquilla de tolerancia de dicha alteración estará definida en las condiciones particulares definidas por la ordenanza correspondiente.
- e) En los casos de intervenciones integrales se permitirá la modificación de la edificación y de los Espacios Libres Vinculados a aquella, cuando estas intervenciones tengan el carácter de Actuaciones de Regeneración Urbana Integrales, con las condiciones y determinaciones establecidas, para este tipo de actuaciones, por las presentes Normas.
- f) Las condiciones particulares, definidas por la ordenanza correspondiente, podrán, establecer determinaciones complementarias para el tratamiento paisajístico y la urbanización de los Espacios Libres Vinculados a la Edificación.

## SECCIÓN 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

### 1. Definición

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión, a nivel de superficie construida, de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

### 2. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

### 3. Superficie Edificada por Planta

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta, excluidas las zonas que a continuación se enumeran:

- a) Los espacios auxiliares vinculados a los tipos edificatorios: soportales, plantas bajas porticadas, patios de parcela, superficie bajo cubierta no habitable o destinada a instalaciones generales del edificio y los balcones y terrazas en las condiciones que se establezcan en la ordenanza de desarrollo correspondiente.
- b) La superficie destinada a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:
  - Bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.

- En planta baja cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, en las condiciones establecidas por estas normas.
- c) Los locales destinados a alojar instalaciones al servicio del edificio: cuartos de calderas, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras o de contadores, y otros de esta naturaleza, siempre que se localicen en planta baja, bajo rasante, o en espacios por encima de la altura autorizada por la ordenanza correspondiente.
- d) Los huecos de ascensores y demás aparatos elevadores.
- e) Los espacios destinados a albergar centros de transformación cuando así lo determine la normativa sectorial correspondiente.
- f) Los espacios comunes, en edificios de vivienda colectiva y al servicio de los residentes del edificio, que contribuyan a mejorar el confort, la funcionalidad y la habitabilidad del mismo: Locales para estacionamiento de bicicletas, espacios destinados a lavandería, salas de reunión, espacios deportivos de la comunidad y trasteros, etc., en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente.
- g) La superficie de los cerramientos exteriores del edificio que supere 0,20 metros de espesor por razón de la mejora del comportamiento energético del edificio.
- h) En obras de rehabilitación las rampas que se proyecten con el fin de adecuar el edificio a la legislación en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

#### 4. Superficie edificable o edificabilidad

Es el valor que define el planeamiento para determinar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un ámbito determinado. Este valor puede estar fijado mediante:

- a) Una superficie concreta en metros cuadrados.
- b) Un coeficiente de edificabilidad.

#### 5. Coeficiente de Edificabilidad

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la porción de suelo que se tome como referencia. A estos efectos se distinguen:

- a) Edificabilidad bruta: si el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.
- b) Edificabilidad neta: si el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de una parcela edificable.

#### 6. Factor Verde

Es un factor complementario a los parámetros básicos de ocupación y de edificabilidad, orientado a la mejora del clima urbano, que relaciona el espacio libre de parcela con su nivel de vegetación, estableciendo un valor mínimo a nivel de parcela urbanística según la compacidad urbana.

A efectos de su cuantificación se diferencia lo siguiente:

- a) Factor verde existente: parámetro urbanístico definido a nivel de parcela que se expresa como una sumatoria del conjunto de superficies útiles para el confort térmico de la ciudad, ponderada según el nivel de naturalización del suelo y calidad de la vegetación existente. Se expresa según un valor normalizado entre 0 y 1. Se incorpora como

índicador del sistema de indicadores urbanos para el seguimiento de la Revisión del Plan General.

Para su determinación se aplica la siguiente fórmula

$$FVE = I \times \% \text{ Espacio libre vinculado} + \text{Índice de Vegetación} \times (\text{Espacio libre parcela} - \text{Espacio libre vinculado})$$

Intervienen los siguientes parámetros:

- El Espacio Libre vinculado a la edificación es el espacio de la parcela urbanística que en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso se identifica como un valor a preservar en cualquier actuación sobre la parcela para no ser ocupado por edificación.
- El Índice de Vegetación es un índice normalizado de vegetación que representa la actividad clorofílica detectable por imagen de satélite, incorporado al sistema de indicadores urbano.
- b) Factor verde normativo: es el valor mínimo normativo exigible a cada parcela urbanística en función del coeficiente de edificabilidad según se establece en la siguiente tabla, donde FVE es el factor verde existente.

	<b>MIN</b>
Edif. > 4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Máx (0,10, FVE)
Edif. 2-4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Máx (0,20, FVE)
Edif. 1-2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Min (0,50, FVE)
Edif. < 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Min (0,60, FVE)

- c) Factor verde calculado: es el factor que deberán calcular los proyectos de intervención en los edificios, conforme a una metodología de cálculo a establecer a través de una ordenanza que defina con detalle la ponderación de cada tipo de superficies de cubierta: jardines, cubiertas verdes, espacios sombreados, etc.

## CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

### 1. Condiciones particulares

Las condiciones particulares de edificación son aquellas que, complementando a las generales, permiten materializar la edificación en las distintas zonas del término municipal.

### 2. Aplicación

El Avance propone las siguientes reglas:

- a) Las condiciones particulares de edificación son de aplicación a las diferentes clases de obras, según lo que la normativa establezca en cada una de las áreas y ámbitos en que se divide el término municipal.

- b) Las condiciones particulares de la edificación se aplicarán sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación sectorial correspondiente.

### **3. Determinación de las condiciones particulares: Áreas y ámbitos de regulación**

El Avance diferencia dos tipos de áreas de regulación:

- a) Áreas de Regulación Directa en las que el Plan General establece a través de sus normas urbanísticas la regulación de las condiciones de edificación que permiten desarrollar el proceso urbanístico en las distintas zonas en las que divide la ciudad.
- b) Ámbitos diferidos (RD): en los que el Plan General interpone entre sus determinaciones y la edificación algún instrumento para su desarrollo.

### **4. Áreas de Regulación directa de Condiciones de Edificación**

En las Áreas de Regulación directa las condiciones particulares se establecen según la calificación asignada a la parcela, por uno de estos dos sistemas:

- a) Parcelas calificadas con el uso residencial y de actividades económicas que se ajustarán a las determinaciones establecidas para las distintas Áreas de Regulación de las Condiciones de Edificación (RE) en que se divide el término municipal.

Las Áreas de Regulación de las Condiciones de Edificación (RE) son cada una de las zonas en las que el Plan General ha dividido la ciudad, considerando sus características morfológicas y su tipología edificatoria a efectos de regular las condiciones particulares de la edificación.

En total, respecto al uso residencial y de actividad económica, se reconocen ocho (8) Áreas de Regulación de Condiciones de la Edificación, alguna de ellas subdivididas en grados:

- RE1. Conservación
  - R2. Incorporada
  - R3. Volumetría específica
  - R4. Manzana cerrada
  - R5. Bloque abierto
  - R6. Actividad económica
  - R7. Baja densidad
  - R8. Vivienda unifamiliar
- b) Parcelas calificadas con el uso público dotacional, uso de actividad complementaria y uso rural no dotacional que se ajustarán a las condiciones establecidas por la normativa reguladora de cada uno de los usos recogida en los siguientes títulos de estas normas.

### **5. Ámbitos de Regulación Diferida de Condiciones de Edificación**

Los ámbitos delimitados en el Plano de Regulación de Condiciones de la Edificación como Ámbitos de Regulación Diferida (RD), requieren un planeamiento de desarrollo para establecer las condiciones pormenorizadas de regulación. El establecimiento de dicha regulación queda condicionado por las determinaciones estructurantes que a tal efecto se establecen en la correspondiente Ficha de Condiciones de Ordenación.

A los efectos anteriores el Avance distingue tres situaciones básicas:

- a) Ámbitos, identificados como Actuaciones Incorporadas tanto en suelo Urbano como en Urbanizable, con condiciones estructurantes de edificación establecidas en el PGOU 1997 que se mantienen. Incorporan como observación en la ficha correspondiente (RD) el siguiente texto: “Condiciones de edificación según planeamiento incorporado”.
- b) Ámbitos, identificados como Actuaciones Nuevas en suelo Urbano, en las que en la ficha correspondiente se establece un coeficiente de edificabilidad bruta (residencial y de actividad económica) de 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o de 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Incorporan como observación en la ficha correspondiente (RD) el siguiente texto: “La edificabilidad y el índice de Edificabilidad Bruta establecido no supone su asignación específica al Ámbito, correspondiendo a un índice global del conjunto de ámbitos de su misma categoría de suelo, con el exclusivo alcance establecido tanto en la memoria como en la normativa del Documento de Avance”. Consecuentemente, la fijación del índice establecido no implica la atribución específica de coeficiente alguno al ámbito concreto, sino la fijación de un parámetro indicativo, exclusivamente de referencia global en esta etapa de Avance.
- c) Ámbitos, considerados como suelo urbanizable no sectorizado, en los que el documento de Avance no establece referencia alguna de edificabilidad. Incorporan como observación en la ficha correspondiente (RD) el siguiente texto: “Suelo Urbanizable No Sectorizado. Condiciones de Uso y Edificación a establecer en Plan de Sectorización”.

Así mismo en las fichas RD de algunos ámbitos se incorpora el texto siguiente: “Régimen de Condiciones de Uso y Edificación condicionado según ficha de Condicionantes ambientales recogida en el Anexo 4 del informe de Sostenibilidad Ambiental.” Consecuentemente las condiciones particulares de edificación quedan condicionadas a lo establecido en el informe anterior.

## TÍTULO 4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS USOS

El Título 4 aborda la regulación correspondiente a las condiciones de ordenación de los usos. En este punto actúa en cumplimiento de lo establecido por los artículos 38 y 42 de la LCSM en los que se establece que corresponde al Plan General fijar las determinaciones relativas a los usos del territorio, esto es, definir el modelo de ocupación de la ciudad estableciendo para ello el destino funcional de los terrenos integrados en el término municipal. A estos efectos, el Avance regula dos materias:

- I. En primer lugar propone la definición de una nueva ordenación de los usos ajustada a los siguientes criterios:
  - a) Diferenciación entre usos globales y usos pormenorizados. Ajustándose a lo establecido por la LCSM, el Avance otorga la condición de uso global a aquel que puede caracterizar un área de la ciudad por razón de su homogeneidad funcional, y la condición de uso pormenorizado a aquellos que pueden caracterizar el destino de una parcela o espacio concreto y establece un sistema de regulación de usos con respeto pleno a las reglas establecidas por la ley para la interrelación entre unos y otros.
  - b) En el ámbito de los usos globales el Avance diferencia, tras analizar la situación del término municipal, los siguientes tipos: Natural, Periurbano, Dotacional Público, Actividad Complementaria, Residencial en tres grados, Mixto en tres grados, Actividad Económica en tres grados y Diferido cuando su concreción se remite a planeamiento de desarrollo.
  - c) En el ámbito de los usos pormenorizados, el Avance propone distintas clasificaciones con el fin de explicar no solo la propuesta de ordenación de usos que se asume sino también su régimen de interrelación e implantación en la parcela.

- d) A estos efectos, diferencia en primer término, entre los usos rurales de carácter no urbano y los usos urbanos. Los usos no urbanos son aquellos que pueden implantarse, dentro del marco proporcionado por la legislación sectorial de aplicación sobre el suelo no urbanizable de protección, distinguiéndose tres categorías según el destino concreto que pueda ser asignado al espacio: uso natural, propio de espacios en los que la finalidad es la protección de los valores naturales del espacio en el que se asientan; uso periurbano asignado igualmente a los espacios naturales, pero dentro de los mismos, a las zonas de transición entre el espacio natural y el espacio urbano; y uso dotacional público no urbano, asignado a espacios clasificados como suelo no urbanizable de protección sobre los que se desarrollan usos sujetos a limitación o servidumbre para la protección del dominio público. Esta primera pormenorización de usos no solo permite resolver problemas causados por indefinición en la regulación por ejemplo de los espacios periurbanos, sino que también permite un mejor ajuste del Plan General a las exigencias derivadas de la legislación sectorial.

A su vez, dentro del grupo de usos urbanos el Avance opta por una nueva sistematización que concede un protagonismo fundamental a una primera división establecida entre usos públicos de carácter dotacional y usos privados de carácter lucrativo. Considerando el destino público o privado de los suelos en el que se desarrollan los usos y actividades, el Avance integra en el ámbito de los usos dotacionales públicos, aquellos que pueden implantarse en suelos llamados a ser de titularidad pública para servir de soporte al conjunto de elementos que conforman las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos destinados a la satisfacción de necesidades colectivas de la población; y en los usos privados aquellos que resultan específicos de actividades de particulares de carácter lucrativo.

Dentro del ámbito de los usos privados opera introduciendo dos innovaciones significativas: la simplificación de los usos admitidos al regular solo tres usos: residencial, actividad económica y actividad complementaria; y al integrar dentro del ámbito de un único uso de actividad económica la regulación de todas las categorías posibles (comercio, oficinas, recreativo, hospedaje, industria, etc). Y asimismo, al sustituir la denominación tradicional de “equipamiento privado” por la de “actividad complementaria” con el fin de clarificar la situación jurídica de este uso subrayando su carácter privado y lucrativo.

- e) Bajo estos objetivos, desde el punto de vista formal y si se quiere funcional, el Avance propone una nueva taxonomía para sistematizar todos los usos admisibles organizándola en función de la distinción de clases y subclases sobre las que con posterioridad, en los títulos correspondientes de este documento, propondrá la articulación de la ordenación relativa a las condiciones particulares de cada una de ellas. En concreto, se reconocen dentro del grupo de los usos dotacionales públicos tres clases: clase espacio libre integrada por las subclases Parque Urbano, Corredor Urbano-Ambiental, Área Estancial y Viario; clase equipamiento social; y clase infraestructuras y servicios urbanos. Y dentro del grupo de los usos privados se reconocen otras tres clases: clase uso residencial, clase uso actividad económica en la que se unifican las categorías de hospedaje, servicios, comercio, recreativo, industria y garaje; y clase actividad complementaria que agrupa todas aquellas actividades privadas lucrativas dirigidas a la realización de una función destinada a complementar las actividades económicas y el uso residencial. Esta regulación permitirá afirmar con mayor determinación el carácter lucrativo que el Plan reconoce a todas las actividades complementarias a las que hará participar del régimen de implantación y modificación propio de los usos lucrativos.
- f) Igualmente, se establece en este título las bases de la regulación de un régimen de interrelación entre los usos pormenorizados que conduce a la diferenciación entre los usos cualificados, alternativos y usos compatibles, cuya implantación en la parcela podrá

producirse bien en su condición de usos autorizados, autorizados especiales, o autorizados pero sometido a control de concurrencia y/o movilidad. Sobre estas bases, efectivamente, el Avance desarrolla un régimen de implantación de usos que será aplicable en todas las parcelas del término municipal, permitiendo en aquellas que hayan sido calificadas con el uso residencial o con el uso de actividad económica un sistema de sustitución de un uso cualificado por otro que resulta mucho más flexible que el previsto por el Plan General de 1997.

2. En segundo lugar, el Título IV establece los presupuestos sobre los que han de articularse condiciones particulares aplicables a la ordenación de cada uso. En este punto el Avance parte de los criterios siguientes:

- a) Diferencia tres tipos de situaciones en lo que se refiere a la identificación del sistema de regulación: el aplicable en las Áreas de Regulación de Condiciones de Usos (RU), el aplicable en los Ámbitos de Regulación Diferida (RD) y el aplicable en los Ámbitos de Regulación Incorporada (RI).
- b) En las Áreas de Regulación de Condiciones de Usos (RU) regula un procedimiento que distingue:
  - La regulación territorializada de las condiciones particulares que afectan al uso residencial y de actividades económicas, establecida en la ficha de condiciones reguladoras de usos de cada una de ellas.
  - La regulación uniforme de las condiciones particulares que afectan al uso dotacional público y al uso de actividades complementarias, que se atendrá a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas que se aplicarán con independencia de la localización de la parcela en el territorio.

La regulación de los usos no urbanos se atendrá igualmente, a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas y la legislación sectorial.

- c) En los Ámbitos de Regulación Diferida de condiciones de edificación y usos (RD) el Plan reserva la definición de las condiciones particulares al planeamiento posterior.
- d) En los Ámbitos de Regulación Incorporada (RI) el Avance propone el mantenimiento íntegro de las condiciones de regulación de los usos establecidas en los instrumentos de planeamiento aprobados. Se exceptúa de esta regla la regulación de los usos dotacionales públicos que estarán sujetos a las condiciones generales establecidas en el documento de Avance.

En este punto, resulta importante destacar que una de las mayores novedades que presenta el Avance de la RPG hace referencia justamente al sistema de ordenación de usos que se construye a partir de la delimitación de las Áreas de Regulación de Condiciones de usos (RU) efectuada tras el análisis del territorio del término municipal.

En total, en función de las características funcionales propias de las zonas, se han delimitado 399 Áreas de Regulación de Condiciones de Uso (RU) a las que se asigna – como se explicó anteriormente- un uso global. La ficha de condiciones reguladoras de uso y edificación es el instrumento normativo complementario que concreta el sistema de implantación y modificación de usos pormenorizados dentro de cada una de las citadas áreas RU.

En el fichero de Condiciones de Ordenación se establecen determinaciones que van a resultar imprescindibles a efectos de regular la ordenación de los usos:

- Cuantificación de las superficies de suelo destinadas a los distintos usos cualificados: Rurales y Urbanos (Dotacional Público, Actividad Complementaria, Residencial y Actividad Económica).
  - Cuantificación de la edificabilidad estimada máxima establecida por el planeamiento para los usos residenciales y de actividad económica; y fijación de las cifras máximas y mínimas previstas para los usos residenciales y de actividades económicas que pueden implantarse dentro del área. En concreto, la ficha fija dos unidades de referencia: una horquilla que actúa como determinación estructurante, señalando las edificabilidades máximas y mínimas que pueden destinarse al uso residencial y de actividad económica, sin que ello desvirtúe el uso global asignado al Área o Ámbito. Y una segunda horquilla, inferior en su cuantía a la anterior, que actúa como determinación pormenorizada y elemento de control de la evolución de los usos, señalando porcentajes de edificabilidad destinada a esos mismos usos residenciales y de actividades económicas que pueden implantarse libremente dentro de los mismos. Si en algún momento la edificabilidad residencial o de actividad económica pretende implantarse por encima de estas cifras de regulación estructurante o pormenorizada será necesaria la previa tramitación de una Modificación de Plan General (si se pretende la alteración de la horquilla estructurante) o un Plan Especial para el conjunto del Área o Ámbito en cuestión, si lo que se pretende es la alteración de la horquilla que actúa como determinación pormenorizada.
  - Por lo tanto en las Áreas y Ámbitos de Regulación de Condiciones de Uso el porcentaje que efectivamente se puede implantar, de usos residenciales y de actividad económica, no será el utilizado para establecer el uso global, con el que se ha definido el modelo territorial, sino uno más estricto derivado de las horquillas estructurantes o pormenorizadas establecidas específicamente en cada una de las fichas RU, RI o RD.
- e) Régimen de implantación específico de las Actividades Económicas y del uso residencial.

## CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN DE LOS USOS

### I. Definición

Son aquellas determinaciones urbanísticas que conforman las bases de la nueva ordenación de usos propuesta por el Avance: clasificación de usos globales y pormenorizados, régimen general de implantación de usos y régimen de modificación.

### 2. Clasificación de los usos

#### I. Según su alcance urbanístico: usos globales y usos pormenorizados.

##### a) Uso globales

Los usos globales son determinaciones de naturaleza estructurante que tienen por objeto definir el modelo territorial concretando sintéticamente el destino genérico funcional, que el planeamiento urbanístico atribuye a cada una de las áreas en que divide la ciudad, por razón de su calificación urbanística.

El Avance propone los siguientes usos globales estructurantes:

- Uso natural
- Uso periurbano

- Uso dotacional público
- Uso de actividad complementaria
- Uso residencial
- Uso de actividad económica
- Uso mixto residencial/actividad económica
- Uso diferido

Dentro de los usos globales, residencial, actividad económica o mixto residencial/actividad económica, el Avance establece diferentes grados, en función de los porcentajes de edificabilidad residencial y de actividad económica que sirven para caracterizar cada área del término municipal.

		<b>RESIDENCIAL % MÁXIMO</b>	<b>RESIDENCIAL % MÍNIMO</b>
<b>Residencial</b>	Residencial Grado I	<=100 >=95	<=100 >=95
	Residencial Grado 2	<=100 >=75	<95 >=75
	Residencial Grado 3	<=100 >=75	<75 >=50
<b>Mixto</b>	Mixto Residencial	<75 >= 50	<=75 >= 50
	Mixto	<=75 >=50	<50 >=25
	Mixto Actividad Económica	<50 >=25	<=50 >=25
<b>Actividad Económica</b>	Actividad Económica. Grado 3	<=50>=25	<25>=0
	Actividad Económica. Grado 2	<25>=5	<=25>=0
	Actividad Económica. Grado I	<5>=0	<=5>=0

#### b) Usos pormenorizados

Son aquellos que concretan el destino urbanístico previsto por planeamiento general, sobre cada una de las parcelas y/o espacios con ordenación pormenorizada.

Se estructuran en función de diferentes criterios: naturaleza y carácter, según su interrelación y modo de implantación.

#### 2. Por razón de su naturaleza y carácter.

El Avance establece una primera división de los usos que diferencia los usos rurales y los usos urbanos.

##### 2.1. Usos Rurales:

Asignados a terrenos ubicados en suelos no urbanizables de protección. Se pueden diferenciar dos tipos:

###### a) Usos Rurales no dotacionales:

Aquellos que pueden desarrollarse dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial y estas normas. En función de los valores objeto de protección, se diferencian:

- Uso natural: asignado a los espacios en los que la finalidad principal es la protección y preservación de sus condiciones naturales.
- Uso periurbano: asignado a los espacios naturales de la zona de transición entre los mismos y el suelo urbano, cuya finalidad es adecuar su utilización a las necesidades de los ciudadanos relacionadas con el recreo, descanso y esparcimiento.

b) Usos Rurales Dotacionales:

Aquellos que pueden desarrollarse con sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público (Viario, Equipamiento Social e Infraestructuras y Servicios Urbanos).

2.2 Usos urbanos:

Asignados a parcelas integradas en el suelo urbano y en su caso, al suelo urbanizable en el momento de su ordenación. Pueden diferenciarse dos tipos de usos:

a) Usos dotacionales públicos:

Aquellos que se implantan sobre parcelas y/o espacios cuyo destino es un uso público que ha de servir de soporte al conjunto de elementos que conforman las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos, destinados a la satisfacción de necesidades colectivas de la población.

b) Usos privados:

Aquellos que se implantan sobre parcelas y/o espacios cuyo destino es un uso privado que ha de servir de soporte al conjunto de actividades lucrativas que se desarrollan en la ciudad. Se incluyen los usos lucrativos residencial, actividad económica y actividad complementaria.

3. Por razón de su clase y subclase

Por razón del destino funcional asignado por el planeamiento urbanístico al espacio o la parcela, clases y subclases.

3.1 Usos dotacionales públicos:

a) Clases:

- Red de espacios libres.
- Red de equipamientos.
- Red de infraestructuras y servicios urbanos.

b) Subclases: la red de espacios libres se pormenoriza más diferenciadamente distinguiéndose cuatro subclases:

- Parque Urbano.
- Corredor Urbano-Ambiental.
- Área Estancial.
- Viario.

### 3.2 Usos privados:

a) Clases:

- Residencial.
- Actividad económica.
- Actividad complementaria.

b) Subclases:

- Uso Residencial:
  - Vivienda Colectiva
  - Vivienda Unifamiliar
- Uso Actividad Complementaria:
  - Actividad prestacional.
  - Actividad colectiva.

## 4. Clases de usos según su implantación

- a) Uso cualificado (CU): es el que se corresponde con el destino urbanístico de una parcela.
- b) Uso alternativo es el admitido directamente en un ámbito de regulación de usos que puntualmente puede sustituir al cualificado. Será admisible en edificio exclusivo.
- c) Uso compatible (CO): es aquel que puede implantarse junto con el uso cualificado sin alterar el carácter de este último. Será admisible en determinadas plantas de un edificio o en las diferentes zonas de una misma parcela y su efectiva implantación se producirá en los términos regulados por las condiciones particulares de implantación de cada ámbito de regulación. La admisibilidad del uso puede estar condicionada a la existencia de un acceso independiente (AI).

Los usos compatibles con los usos cualificados, residenciales y actividad económica, no computarán a los efectos del funcionamiento del régimen de horquillas establecido en el RU.

- d) Uso cualificado condicionado (CC): es aquel cuya sustitución por otro uso cualificado no se ajusta al régimen general establecido por las condiciones reguladoras del RU en la que está integrada la parcela, sino por condiciones específicas que requieren modificación adecuada de los instrumentos de planeamiento.

## 5. Clases de usos según su admisibilidad

- a) Uso autorizado (A): es aquel que, según las condiciones reguladoras de los usos establecidas para cada Área o Ámbito de Regulación de Usos, se considera susceptible de implantación como uso cualificado o compatible, o como uso alternativo.
- b) Uso autorizado especial (AE): es aquel cuya nueva implantación estará condicionada a la aprobación de un instrumento de planeamiento que garantice que las condiciones de edificación (altura, parcelación, ocupación, etc.) son adecuadas al entorno.
- c) Uso sometido a control: es un uso autorizado cuya efectiva admisibilidad depende de la superación de un control de movilidad (CM) o de concurrencia (CC).
  - Control de concurrencia: es aquel que según las condiciones reguladoras de uso de cada Área o Ámbito, se considera susceptible de implantación previa evaluación de impacto

urbanístico por afluencia de personas, de acuerdo con los criterios establecidos al efecto por las ordenanzas municipales.

- Control de movilidad: es aquel que según las condiciones reguladoras de uso de cada Área o Ámbito, se considera susceptible de implantación, previa evaluación de impacto urbanístico del funcionamiento del mismo sobre la movilidad, de acuerdo con los criterios establecidos al efecto por las ordenanzas municipales.
- d) Uso prohibido (P): es aquel que según las condiciones reguladoras de uso de cada Área o Ámbito de Regulación de Condiciones de Uso, se considera no susceptible de implantación por resultar incompatibles con el uso global propuesto.
- e) Uso Provisional (PR): es aquel que puede implantarse, de manera transitoria y en las condiciones establecidas por la legislación vigente en una parcela.

## CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

### 1. Áreas y ámbitos de ordenación de los usos.

A efectos de la determinación de las condiciones particulares de ordenación de los usos se distinguen tres tipos de áreas o ámbitos:

- a) Áreas de Regulación de Condiciones de Uso (RU) en las que la ordenación de los usos se establece de la siguiente forma:
  - Las parcelas calificadas con el uso residencial y de actividades económicas quedan sujetas al régimen previsto por la ficha de condiciones reguladoras de la RU para cada Área o ámbito.
  - Las parcelas calificadas con el uso público dotacional, actividad complementaria y uso rural quedan sometidas a las condiciones particulares de ordenación de usos definidas de modo uniforme por estas mismas normas.
- 4 Ámbitos de Regulación Incorporada (RI) en los que el Avance incorpora, para los usos privados, el régimen contenido en el expediente de Revisión parcial del Plan General de 1985 y Modificación del Plan General de 1997.
- 5 Ámbitos de Regulación Diferida (RD) en los que el Plan General remite la definición de los usos pormenorizados a un planeamiento de desarrollo.

### 2. Áreas de Regulación de Condiciones de Uso (RU)

Las Áreas de Regulación de Condiciones de Usos son cada una de las zonas en las que el Plan General ha dividido la ciudad, considerando sus características funcionales, a efectos de regular las condiciones particulares de ordenación de los usos.

Se han delimitado 399 Áreas de Regulación de Condiciones de Uso (RU).

### 3. Ficha de condiciones de uso y edificación

Para determinar la ordenación de los usos en el Área cada una de las RU dispone de una ficha en la que se establecen las determinaciones siguientes:

- a) Localización del Área.
- b) Uso Global estructurante propuesto.

- c) Superficies de suelo destinado a los distintos usos cualificados:
- d) Regulación de horquillas de edificabilidad Residencial y de Actividad Económica, definidas a través de dos referencias cuantitativas: una, que actúa como regulación estructurante, marcando el límite máximo de edificabilidad destinada a uso residencial y de actividad económica que puede implantarse en el interior de la RU; y otra, inferior a la anterior, que marca el límite de edificabilidad destinada a esos mismos usos dentro de la RU cuya superación sólo se puede producir previa tramitación de un Plan Especial.
- e) Régimen de compatibilidad entre los distintos usos pormenorizados que se permite en el Área. Ese sistema, unido al resto de las condiciones fijadas por la ficha, aportará la información acerca de las siguientes determinaciones:
  - Usos cualificados (autorizados, autorizados especiales y condicionados sometidos a control) permitidos en la RU.
  - Usos prohibidos en el Área, señalando aquellos que no pueden implantarse en el espacio comprendido dentro de la RU por razón de su incompatibilidad con el uso global propuesto.
  - Usos compatibles (autorizados, autorizados especiales y condicionados sometidos a control) que puedan implantarse en el espacio de la RU. Estos usos no computarán a efectos de la medición del porcentaje máximo correspondiente a los usos cualificados admisibles dentro del RU.

#### **4. Alcance de las determinaciones establecidas en la ficha de condiciones de uso y edificación**

Son determinaciones estructurantes cuya alteración requieren modificación de Plan General las siguientes:

- Delimitación del Área.
- Uso Global estructurante.
- Horquilla de regulación estructurante.

Son determinaciones pormenorizadas cuya alteración requieren de un planeamiento de desarrollo de iniciativa pública que afecte al conjunto del Área:

- Superación de la horquilla de regulación pormenorizada
- Régimen de implantación de actividades económicas (nivel y grado)

#### **5. Régimen de implantación y sustitución de los usos.**

El Avance propone las siguientes reglas:

- a) Sustitución entre usos residenciales y de actividades económicas:

Entre el uso residencial y el uso de actividad económica se establece un régimen de alternancia directo. El derecho a la implantación efectiva del uso residencial o del uso de actividades económicas en cada área RU estará condicionado exclusivamente al cumplimiento del régimen de horquillas, estructurantes o pormenorizadas, establecidos en la RU y a las condiciones de implantación establecidas para las actividades económicas (nivel y grado). A estos efectos el régimen de horquillas resulta restrictivo respecto de los porcentajes máximos y mínimos establecidos por el uso global.

b) Implantación de usos no industriales en parcelas de actividad económica:

- En parcelas reguladas en el Área de Regulación Directa (R6) Actividad Económica Productiva, la implantación de usos de actividad económica diferentes al industrial se formalizará mediante la solicitud de licencia directa sin aplicar a la edificabilidad asignada coeficiente de homogeneización alguno.
- En parcelas reguladas en el PGUM 1997 mediante APIs, APEs, APRs, UZI, UZPs, o UNPs, consideradas por el Avance como Suelo Urbano Común el cambio se formalizará mediante la solicitud de licencia directa aplicando a la edificabilidad asignada los coeficientes correctores para uso terciario e industrial establecidos en el PGOUM 1997 o en instrumentos de ordenación pormenorizada correspondientes; y en su defecto 1,00 para el Terciario y 0,63 para el Industrial.
- En parcelas reguladas por el Avance como Actuación Incorporada, tanto en suelo urbano como en urbanizable, el cambio se formalizará mediante la tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el conjunto del ámbito aplicando a la edificabilidad asignada al uso industrial los coeficientes correctores para uso terciario e industrial establecidos en el PGOUM 1997 o en los instrumentos de ordenación pormenorizada correspondientes, y en su defecto 1,00 para el Terciario y 0,63 para el Industrial

c) Parcelas calificadas con el uso residencial de protección pública.

Las parcelas cuyo destino urbanístico al aprobarse la RPG sea alojar viviendas afectas a algún tipo de protección pública, quedan vinculadas a ese destino concreto, no permitiéndose la transformación del uso cualificado establecido por el planeamiento, salvo la tramitación previa de los instrumentos jurídicos que permitan su cambio de régimen.

d) Implantación de actividades complementarias en parcelas de uso residencial o actividad económica:

La implantación de este uso se producirá en régimen de uso alternativo directo sin perder el uso cualificado original pudiendo revertir al mismo libremente.

e) Implantación del uso dotacional público en parcelas privadas:

La implantación de este uso se producirá en régimen de uso alternativo directo sin perder el uso cualificado original pudiendo revertir al mismo libremente.

f) Sustitución del uso de actividades complementarias por uso residencial o de actividades económicas:

Se condiciona al cumplimiento de las condiciones siguientes:

- Aprobación de una Modificación de Plan General.
- Consideración de la sustitución como una Actuación de Dotación Nueva sometida al régimen de cesiones correspondiente.
- Cumplimiento de las condiciones cuantitativas referidas a la edificabilidad disponible para el uso residencial y de actividades económicas dentro de los porcentajes máximos establecidos en la RU y al cumplimiento de las demás condiciones, establecidas asimismo por la ficha de condiciones reguladoras, para la autorización de esos usos pormenorizados.

- g) Parcelas con uso Cualificado Condicionado (C).

En las parcelas señaladas en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso con una letra C, la sustitución del uso asignado de Actividad Económica por Residencial quedará condicionada a la tramitación de una Modificación Puntual del Plan General, considerándose dicha sustitución como una Actuación de Dotación Nueva sometida al régimen de cesiones correspondiente.

## **6. Ámbitos de Regulación Diferida de Condiciones de Uso**

Los ámbitos delimitados en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso como de Regulación Diferida (RD), son ámbitos que requieren de un planeamiento de desarrollo para establecer las condiciones pormenorizadas de regulación. El establecimiento de dicha regulación queda condicionado por las determinaciones estructurantes que a tal efecto se establecen en la correspondiente ficha de Condiciones de Ordenación.

# **TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REGULACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS**

El Título 5 se centra en la regulación de los usos dotacionales públicos, esto es, de los usos urbanísticos destinados a satisfacer necesidades colectivas y a ordenar estructuralmente la ciudad, estableciendo zonas de espacios libres, equipamientos colectivos, infraestructuras como suministro y saneamiento de aguas, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones y otros servicios que puedan resultar necesarios a la población.

El Avance aborda esta regulación manifestando con claridad su decisión de asignar la calificación de usos dotacionales públicos solamente a aquellos espacios que están destinados a cumplir una finalidad de uso público, lo que determina el régimen jurídico propio de los mismos y justifica la singularidad del régimen urbanístico que se les concede, vinculado esencialmente a los requerimientos de la propia dotación.

Desde el punto de vista formal, la estructuración de la ordenación se realiza distinguiendo, de acuerdo con la LSCM, tres clases de usos dotacionales públicos o redes públicas: la red de espacios libres, la red de equipamiento social y la red de infraestructuras y servicios urbanos. En cada caso, y para todos ellos, este Título establece primero unas disposiciones generales relativas a las condiciones de implantación del uso y a continuación unas condiciones particulares reguladoras de la edificabilidad, la ocupación y los usos compatibles.

## **CAPÍTULO I. USO DOTACIONAL PÚBLICO ESPACIO LIBRE**

### **SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **I. Clase de uso Espacio Libre**

Son espacios destinados por el planeamiento a posibilitar distintas funciones urbanas: ser el soporte básico de la movilidad de personas, vehículos y medios de transporte colectivo; establecer condiciones para el ocio, el esparcimiento, la socialización y la convivencia ciudadana;

mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas a través de la introducción de la naturaleza en la ciudad, entre otras.

## 2. Subclases y niveles

- I. Parque Urbano: Espacios con predominio de áreas con cobertura vegetal y disposición de lugares para la estancia, paseo y actividades variadas de uso social, con una superficie generalmente superior a 1 hectárea, que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, aparecen identificados, con esta denominación, en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.

El Avance, en función de su superficie, propone diferenciar dos niveles:

- a) Parque Urbano perteneciente a la red Supramunicipal/General, con una superficie generalmente superior a 10 hectáreas. Se identifican en el Plano de Regulación de las Condiciones de Uso con la letra G.
  - b) Parque Urbano perteneciente a la red Local, con una superficie comprendida generalmente entre 1 y 10 hectáreas. Se identifican en el Plano de regulación de las condiciones de uso por no tener asignado código.
2. Área Estancial: espacios vinculados a la trama viaria de la ciudad, entre los que se encuentran las plazas y los jardines, que cumplen una función cívica y convivencial ligada a la estancia y a la movilidad peatonal, con una superficie comúnmente inferior a los Parques Urbanos, que a tales efectos, aparecen identificados, con esta denominación, en el plano de Regulación de Condiciones de Uso.

El Avance propone diferenciar dos niveles:

- a) Área Estancial Supramunicipal/General: espacios representativos de la ciudad bien por su valor y significado histórico, bien por su carácter cívico como lugares de expresión ciudadana o bien por su condición de centralidad. Se integran en este nivel las plazas históricas, plazas cívicas, entornos de equipamientos singulares y monumentos o lugares de intercambio modal de transporte. Se identifican en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso con la letra G.
  - b) Área Estancial Local: espacios que pueden estar ajardinados, destinados principalmente a resolver las necesidades básicas de estancia y esparcimiento exterior a nivel de barrio y que aparecen identificados en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso por no tener asignado código.
3. Corredor urbano ambiental: espacios de carácter lineal, que cumplen una o varias de las siguientes funciones: servir de conexión entre zonas verdes como corredores ambientales, ser soporte de los itinerarios peatonales y ciclistas principales y/o dar protección a los usos respecto a vías de alta capacidad. Se identifican con esta denominación en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso. La totalidad de los corredores pertenecen a la red Supramunicipal/General.
  4. Viario: comprende los espacios de carácter fundamentalmente lineal destinados a posibilitar la accesibilidad a las parcelas edificadas, así como con carácter básico la movilidad de peatones, vehículos y medios de transporte colectivos de superficie, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos. Se identifican con esta denominación en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso

El Avance propone diferenciar los siguientes niveles:

- a) Viario perteneciente a la red Supramunicipal/General que por sus condiciones funcionales y su papel en la estructura de la trama urbana posibilita la movilidad y accesibilidad a nivel interdistrital y metropolitano. Aparece identificado con esta denominación en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
- b) Viario perteneciente a la red Local que por sus condiciones funcionales y su papel en la estructura de la trama urbana posibilita la movilidad y la accesibilidad a nivel de distrito y barrio. Aparece identificado con esta denominación en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.

## **SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS COMPATIBLES EN EL ESPACIO LIBRE**

### **I. Condiciones comunes**

Para la autorización de cualquier actuación en el espacio libre se observarán las siguientes condiciones:

1. Con carácter general, la autorización estará supeditada a la obligación de garantizar la protección de los valores naturales, paisajísticos, patrimoniales, uso colectivo y funcionalidad correspondiente a cada categoría.
2. Los usos compatibles que pueden ser autorizados son los siguientes:
  - a) Usos dotacionales públicos en todas sus categorías.
  - b) Usos de actividad económica, en las categorías de comercial, recreativo y usos actividad complementaria con las condiciones de ocupación y edificación establecidas en las presentes normas, siempre que garanticen un uso público y supongan un complemento y una mejora de la funcionalidad social de los espacios.
  - c) La implantación de los usos de actividad económica se permitirá siempre en régimen de concesión de derecho de superficie.
  - d) En todos los casos la altura máxima de edificación será de 4 metros medidos hasta el nivel de cornisa, admitiéndose elementos singulares que justifiquen su implantación, con criterios de paisaje urbano, mediante la redacción de un Plan Especial.

### **2. Condiciones particulares de aplicación en el Parque urbano**

El Avance propone las siguientes reglas:

1. Para la definición de las condiciones particulares, dentro del ámbito del Parque Urbano, se diferencian las siguientes categorías:
  - Parque urbano >100 Has.
  - Parque urbano >30 Has y <100 Has.
  - Parque urbano >3 Has y <30 Has.
  - Parque urbano >1 Ha y <3 Has.
2. Parque urbano >100 Has: se podrán implantar otros usos dotacionales públicos, así como usos de actividad económica, comerciales o recreativos y actividad complementaria que no superen individualmente los 150 m<sup>2</sup> construidos. El conjunto de usos compatibles no podrán superar el 10% de la superficie total del parque, ni más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos. Los parques

de más de cien hectáreas de nivel Especial podrán establecer condiciones específicas de uso y edificabilidad a través de la redacción de un Plan Especial.

3. Parque urbano >30 Has y <100 Has: se podrán implantar otros usos dotacionales públicos, así como usos de actividad económica comerciales o recreativos y actividad complementaria que no superen individualmente 100 m<sup>2</sup> construidos. El conjunto de usos compatibles no ocuparán más del 10 % de la superficie total del parque, ni más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos.
4. Parque urbano >3 Has y <30 Has: se podrán implantar otros usos dotacionales públicos, así como usos de actividad económica, comerciales o recreativos y actividad complementaria que no superen individualmente 100 m<sup>2</sup> construidos. El conjunto de usos compatibles no ocuparán más del 15 % de la superficie total del parque, ni más de 1.000 m<sup>2</sup> construidos.
5. Parque urbano >1 Ha y <3 Has: se podrán implantar otros usos dotacionales públicos así como usos de actividad económica, comerciales o recreativos que no superen individualmente 100 m<sup>2</sup> construidos, ni supongan una ocupación mayor del 25% de la superficie total del parque, ni 250 m<sup>2</sup> construidos en su conjunto.
6. En todos los casos, previa obtención de la autorización administrativa correspondiente, se permitirán como usos temporales, las terrazas de veladores, instalaciones para ferias, mercadillos y fiestas populares, las infraestructuras para captación y suministro de energía renovable y los huertos urbanos, cumpliendo la regulación establecida por las ordenanzas municipales correspondientes, con las condiciones de integración paisajística y preservación de los valores naturales y patrimoniales que establezcan los servicios municipales encargados de la gestión del parque.

### **3. Condiciones particulares de aplicación en el Área Estancial**

El Avance propone las siguientes reglas:

1. Para el establecimiento pormenorizado de estas condiciones dentro del área estancial, se diferencian las siguientes categorías:
  - Áreas estanciales de superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Áreas estanciales de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.
2. En las Áreas estanciales de superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup> se permitirán usos públicos dotacionales y actividad complementaria que ocupen hasta el 50% de la superficie bajo rasante y/o 25% sobre rasante. Se permitirán edificaciones sobre rasante con una altura máxima de 5 metros y que no superen los 150 m<sup>2</sup> construidos en su conjunto.
3. En las Áreas estanciales de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup> se permitirán usos dotacionales públicos y actividad complementaria que ocupen hasta el 100% de la superficie bajo rasante y/o 50% sobre rasante. Se permiten edificaciones sobre rasante que no superen los 50 m<sup>2</sup> construidos en su conjunto.
4. En el caso de Áreas estanciales de carácter supramunicipal/general, se podrán regular las condiciones específicas de aplicación para la implantación de los usos compatibles mediante la redacción de un Plan Especial que, en todo caso, deberán cumplir las siguientes normas:
  - Cualquier actuación en un Área estancial, independientemente de su superficie, deberá ser compatible con el desarrollo de su función prioritaria para la estancia y movilidad peatonal. Estará supeditada al respeto de los condicionantes derivados de su carácter específico: nivel de accesibilidad y movilidad peatonal, carácter cívico y representativo,

visibilidad a elementos catalogados, simbólicos o característicos del paisaje de la ciudad, o cualquier otro valor derivado de su carácter supramunicipal/general específico.

- La autorización de cualquier actuación que altere la configuración física del Área estancial de la red supramunicipal/general deberá ser objeto de informe por el órgano municipal responsable en materia de Paisaje Urbano sin menoscabo, en cada caso, de los informes preceptivos de Patrimonio Histórico por su eventual condición de Espacio Protegido.
  - La ocupación por usos compatibles dotacionales públicos será exclusivamente bajo rasante, no permitiéndose sobre rasante más edificaciones que las ligadas al acceso a intercambiadores de transporte o elementos de acondicionamiento climático. No obstante, en caso de actuaciones singulares, podrán alterarse las condiciones de ocupación y edificación establecidas por estas normas mediante los estudios justificativos correspondientes del referido Plan Especial.
5. La parcela mínima para las Áreas estanciales de nueva creación será de 500 m<sup>2</sup> en los que se pueda inscribir un círculo de 20m de diámetro.

#### **4. Condiciones particulares de aplicación en el Corredor Urbano-Ambiental**

El Avance propone las siguientes reglas:

- I. Dado que la calificación de Corredor Urbano es una calificación superpuesta a la de otras subclases del Uso Público Dotacional de Espacio Libre, se aplicarán las condiciones establecidas para cada una de las subclases de parque urbano, área estancial o viario en su regulación de usos compatibles, cuando corresponda, respetándose los siguientes condiciones específicas:
  - La autorización de cualquier actuación sólo podrá producirse si su desarrollo asegura el respeto de la función de corredor urbano-ambiental.
  - Para garantizar el desarrollo de la función de corredor urbano-ambiental no podrá autorizarse, en el caso de Parques Urbanos y Áreas Estanciales, ningún uso que comporte edificación, sobre o bajo rasante, en una banda continua, de anchura diferente en función de cada tipo de corredor, de tal manera que se garantice esta función de conexión ambiental mediante el mayor índice de vegetación o permeabilidad de los suelos, en los espacios libres que dan soporte a cada tipo de corredor.

A los efectos de la aplicación de lo establecido en el párrafo anterior se podrán distinguir los siguientes tipos de corredor:

- a) **Tipo 1. Calles de prioridad peatonal.** Corredores que se desarrollan sobre calles con sección inferior a 25 metros, en las que el espacio destinado a la movilidad no motorizada no deberá ser inferior al 50% de la sección total y se podrá materializar en forma de amplias aceras o calles de coexistencia en el caso de las secciones más limitadas.
- b) **Tipo 2. Paseos y bulevares.** Corredores que se desarrollan sobre calles con sección de anchura superior a 25 metros, en las que el espacio destinado a la movilidad no motorizada y a la continuidad ambiental no deberá ser inferior al 50 % de la sección total y se materializará en forma de bulevar central o lateral acondicionado mediante una densa bóveda vegetal conformada por árboles de gran porte.
- c) **Tipo3. Corredores paisajísticos.** Corredores que se desarrollan sobre espacios de borde en vías rápidas de alta capacidad, a modo de transición y protección de usos colindantes, con un arbolado intensivo que contribuye a la percepción seriada y vegetada de la ciudad. Deberán garantizar una banda libre arbolada de 20 metros de anchura mínima.

- d) Tipo 4. Corredores periurbanos. Corredores que se desarrollan sobre espacios afectados por lo general por un uso de vía pecuaria, arroyo o itinerario segregado de tipo peatonal y ciclista, que se han integrado en la ordenación de ámbitos de la periferia contribuyendo a la conexión entre los suelos urbanos y no urbanizables. Deberán garantizar una banda libre arbolada de 20 metros de anchura mínima.
- 2. En la superposición con viario y cuando se pretenda compatibilizar el carácter de Corredor Urbano Ambiental con un Eje Urbano de Actividad se permitirá, mediante la redacción de un Plan Especial, un régimen específico para la implantación del uso de actividad económica tanto en el espacio libre como en las parcelas del entorno. En este caso, a nivel de edificio, se podrá establecer un mayor nivel de compatibilidad de la actividad económica con el uso residencial, estableciendo un régimen específico diferenciado respecto del Área de Regulación de Uso en la que se inserte.

## 5. Condiciones particulares de aplicación en el Viario

El Avance propone las siguientes reglas:

- 1. El régimen de compatibilidad de usos establecido para la subclase de viario se aplicará sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación sectorial correspondiente.
- 2. La implantación de usos compatibles no podrá alterar la funcionalidad propia del viario en la que se vayan a implantar, ni impedir o disminuir las condiciones de seguridad, movilidad, medioambientales, paisajísticas o cualquier otra afección a las funciones específicas de estos espacios.
- 3. Los usos compatibles que pueden ser autorizados son los siguientes:
  - a) Usos dotacionales públicos en las restantes subclases de Espacio Libre Público, de Equipamiento Social y de Infraestructuras y Servicios Urbanos.
  - b) Usos de actividad económica, en las categorías de comercial, recreativo, garaje-aparcamiento y usos de actividad complementaria con las condiciones de ocupación y edificación establecidas en las presentes Normas, siempre que garanticen un uso público y supongan un complemento y una mejora de la funcionalidad social de los espacios.

La implantación de los usos de actividad económica y complementaria se permitirá siempre en régimen de concesión de derecho de superficie.

- 4. Sobre rasante, en todos los niveles, se permitirán los usos compatibles señalados siempre que la altura máxima sobre rasante de cualquier edificación no supere los 3 metros ni impida o altere la funcionalidad propia del viario. En todos los casos se admitirán los usos temporales de terrazas de veladores, ferias, mercadillos e instalaciones para fiestas populares, cumpliendo la regulación establecida por las ordenanzas municipales correspondientes y con las condiciones de integración urbana y preservación de las necesidades funcionales y paisajísticas que establezcan los servicios municipales encargados de la gestión del viario.

Bajo rasante, en todos los niveles, se permitirá el uso de equipamiento social y el uso dotacional de infraestructuras y servicios urbanos, incluido el aparcamiento público. Será también compatible el uso de actividad complementaria prestacional de grado intensivo y nivel básico siempre que su ocupación superficial no supere los 30 m<sup>2</sup>. Podrán ser autorizados usos de actividad económica y actividad complementaria colectiva en las condiciones establecidas por estas normas.

## CAPÍTULO 2 USO DOTACIONAL PÚBLICO DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

### SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

#### 1. Clase de uso Equipamiento social

Son espacios destinados por el planeamiento a ser soporte de actividades que aseguran la satisfacción de las necesidades básicas colectivas de los ciudadanos en materia educativa, cultural, sanitaria, asistencial, deportiva, recreativa, administrativa, servicios públicos y demás usos de interés social. Se identifican con esta denominación en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.

#### 2. Grados y niveles

Dentro de la clase de uso Equipamiento Social el Avance diferencia los siguientes grados:

1. Extensivo: corresponde a las parcelas destinadas a la implantación de un uso de equipamiento social, con una superficie generalmente superior a 6 hectáreas, identificadas con esta denominación en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
2. Intensivo: corresponde a las parcelas destinadas a la implantación de un uso de equipamiento social, con una superficie generalmente inferior a 6 hectáreas, identificadas con esta denominación en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.

Dentro de cada uno cada de los grados, el Avance propone diferenciar, en base a su ámbito funcional, diferentes niveles.

#### 3. Equipamiento Social Extensivo:

Supramunicipal/General: se asigna a parcelas de superficie y edificabilidad propia de un equipamiento social extensivo que presten servicio a la población del conjunto del municipio o niveles superiores. Estas parcelas forman parte de la Red Supramunicipal/General y se identifican en el Plano de Regulación de Condiciones de uso con la letra G.

Dentro de este nivel se asigna la calificación de Especial a las parcelas de Equipamiento Social Extensivo General que el planeamiento considera de carácter estructurante. Se identifican en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso con la letra E.

#### 4. Equipamiento Social Intensivo:

- a) Supramunicipal/General: se asigna a parcelas destinadas a Equipamiento Social Intensivo que presten servicio a la población del municipio o niveles superiores. Se identifican en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso con la letra G.

Dentro de este nivel se asigna la calificación de *Especial* a las parcelas de Equipamiento Social Intensivo General que el planeamiento considera de carácter estructurante. Se identifican en el Plano de Regulación de Condiciones de Usos con la letra E.

- b) Local: se asigna a parcelas calificadas con el uso de Equipamiento Social Intensivo, integradas en la Red Local de Equipamiento, que prestan servicio a un determinado ámbito funcional de la ciudad de escala inferior al nivel general. Se identifican en el Plano de Regulación de Condiciones de Usos por no tener asignado código.

## SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

### I. Condiciones comunes

Para la autorización de la implantación de cualquier uso en las parcelas calificadas como Equipamiento Social se observarán las siguientes condiciones:

1. El régimen de compatibilidad de usos establecido para el uso Equipamiento Social se aplicará sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación sectorial correspondiente.
2. La implantación de usos compatibles no podrá alterar la funcionalidad propia del Equipamiento Social, ni impedir o disminuir las condiciones del servicio específico que éste presta.
3. Los usos compatibles que pueden ser autorizados son los siguientes:
  - a) Usos Dotacionales Públicos en las restantes subclases de Espacio Libre Público y de Infraestructuras y Servicios Urbanos.
  - b) Usos de Actividad Económica, en las categorías de comercial y recreativo y usos de actividad complementaria con las condiciones de ocupación y edificación establecidas en las presentes normas.
  - c) La implantación de los usos de Actividad Económica y Actividad Complementaria se permitirá siempre en régimen de concesión de derecho de superficie.
4. Los equipamientos sociales de la Red Local podrán implantarse en las parcelas calificadas como Red Supramunicipal/General.

### 2. Condiciones particulares para el Equipamiento Social Extensivo Supramunicipal/General

El Avance propone las siguientes reglas según el tamaño de parcela:

1. Parcelas con superficie comprendida desde 6 hectáreas hasta 20 hectáreas inclusive:
  - a) Edificabilidad: se aplicará el coeficiente  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a toda esta superficie.
  - b) Ocupación máxima:
    - b.1. Sobre rasante: 50% de la parcela.
    - b.2. Bajo rasante: 50% de la parcela.
  - c) Superficie Mínima con cubierta vegetal: 35 % de la parcela.
2. Parcelas con superficie desde más de 20 hectáreas hasta 100 hectáreas inclusive:
  - a) Edificabilidad: la regulada para las parcelas del apartado a) (6 a 20 has) incrementada con la superficie resultante de aplicar un coeficiente de  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre la superficie restante.
  - b) Ocupación máxima:
    - b.1. Sobre rasante: 25% de la parcela.
    - b.2. Bajo rasante: 25% de la parcela.

- c) Superficie Mínima con cubierta vegetal: 50 % de la parcela.
3. Parcelas con superficie mayor de 100 hectáreas.
- a) Edificabilidad: la regulada para las parcelas del apartado b) (20 a 100 has) incrementada con la superficie resultante de aplicar un coeficiente de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie restante.
  - b) Ocupación máxima:
    - b.1. Sobre rasante: 10% de la parcela.
    - b.2. Bajo rasante: 10% de la parcela.
  - c) Superficie Mínima con cubierta vegetal: 65 % de la parcela
4. Usos compatibles
- a) La edificabilidad máxima que puede asignarse a los usos compatibles será el 30% de la edificabilidad total materializada sobre la parcela que no supere la máxima permitida. A los efectos anteriores en instalaciones deportivas no cubiertas se considerará la superficie de suelo efectivamente destinada a la práctica deportiva.
  - b) La edificabilidad destinada a actividad económica, en su clase de actividad comercial y recreativa, será como máximo el 25% de la edificabilidad total materializada de la parcela.

### **3. Condiciones particulares para el Equipamiento Social Intensivo Supramunicipal/General**

El Avance propone las siguientes reglas:

1. Edificabilidad:
- a) Para las parcelas ubicadas en el interior de Calle M-30 y en Cascos Históricos de distritos se aplicará lo establecido por la RE (Área de Regulación de Condiciones de Edificabilidad) que regule las parcelas colindantes, con un mínimo de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mediante Plan Especial se podrá incrementar la edificabilidad un 20%.
  - b) En el resto del municipio: se aplicará el coeficiente 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En estos casos, y por razón de necesidades específicas del equipamiento, se podrá alcanzar una edificabilidad máxima de 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mediante la redacción de un Plan Especial, en el que se justifiquen las necesidades funcionales y su correcta integración en el entorno.
2. Ocupación máxima:
- a) Sobre rasante: 100% de la parcela.
  - b) Bajo rasante: 100% de la parcela.
3. Usos compatibles:
- a) La edificabilidad máxima que puede asignarse a usos compatibles será el 40% de la edificabilidad materializada total sobre la parcela.
  - b) La edificabilidad destinada a actividad económica, en su clase de actividad comercial y recreativa, será como máximo el 30% de la edificabilidad total materializada sobre la parcela.

#### 4. Condiciones particulares para el Equipamiento Social Intensivo Local

El Avance propone las siguientes reglas:

##### 1. Edificabilidad:

- a) Para las parcelas ubicadas en el interior de la Calle-30 y en Cascos Históricos de distritos se aplicará lo establecido por la RE (Área de Regulación de Condiciones de Edificabilidad) que regule las parcelas colindantes y un mínimo de 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mediante Plan Especial se podrá incrementar la edificabilidad un 20%.
- b) En el resto del municipio: se aplicará el coeficiente 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En estos casos, y por razón de necesidades específicas del equipamiento, se podrá alcanzar una edificabilidad máxima de 2,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mediante la aprobación de un Plan Especial, en el que se justificarán las necesidades funcionales y su correcta integración en el entorno.

##### 2. Ocupación máxima:

- a) Sobre rasante: 100% de la parcela
- b) Bajo rasante: 100% de la parcela

##### 3. Usos compatibles:

- a) La edificabilidad máxima que puede asignarse a usos compatibles será el 30% de la edificabilidad total de la parcela.
- b) La edificabilidad destinada a actividad económica, en su clase de actividad comercial y recreativa, será como máximo el 25% de la edificabilidad total de la parcela.

#### 5. Condiciones particulares para el Equipamiento Social Especial

En las parcelas calificadas con el uso de Equipamiento Social Especial, tanto extensivo como intensivo, podrán establecerse las condiciones urbanísticas, en relación a las condiciones de uso y edificabilidad, que se consideren necesarias para el mejor funcionamiento de la dotación mediante la redacción de un Plan Especial.

### CAPÍTULO 3 USO DEL USO DOTACIONAL PÚBLICO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

#### SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

##### 1. Clase de uso infraestructuras y servicios urbanos

Son espacios destinados por el planeamiento a ser soporte de las distintas redes de infraestructuras así como a la implantación de servicios urbanos vinculados a éstas, entre las que figuran la red de movilidad ferroviaria, aeroportuaria, de aparcamiento y de intercambio modal; las hidráulicas; las de recogida y tratamiento de residuos y las instalaciones de suministro de combustibles petrolíferos o asimilables, entre otras.

##### 2. Grados y niveles

Dentro de la clase de Infraestructuras y Servicios Urbanos se diferencian los siguientes grados:

1. Extensivo: corresponde a las parcelas destinadas a la implantación de infraestructuras y servicios urbanos, de superficie generalmente superior a 6 Has identificadas con esta denominación en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
2. Intensivo: corresponde a las parcelas destinadas a la implantación de una infraestructura o servicio urbano con una superficie inferior a 6 Has, identificadas con esta denominación en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.

Dentro de cada uno de los grados se podrá diferenciar, de acuerdo con el ámbito funcional del servicio que se presta, los siguientes niveles:

3. Infraestructuras y Servicios Urbanos Extensivos:

Supramunicipal/General: se asigna a parcelas de superficie y edificabilidad propias de infraestructuras y servicios urbanos extensivos que prestan servicio a la población del conjunto del término municipal, o niveles superiores. Se identifican en el Plano de Regulación de Usos con la letra G.

Dentro de este nivel se asigna la calificación de Especial a las parcelas que el planeamiento considera de carácter estructurante. Se identifican en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso con la letra E.

4. Infraestructuras y Servicios Urbanos Intensivos:

- a) Supramunicipal/General: se asigna a parcelas destinadas a Infraestructuras y Servicios Urbanos Intensivos que prestan servicio a la población del término municipal o niveles superiores. Se identifican en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso con la letra G.

Dentro de este nivel se asigna la calificación de Especial a las parcelas de Infraestructuras y Servicios Urbanos Intensivos de nivel General que el planeamiento considera de carácter estructurante. Se identifican en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso con la letra E.

- b) Local: se asigna a parcelas destinadas a Infraestructuras y Servicios Urbanos Intensivos que prestan servicio a un ámbito funcional de la ciudad de escala inferior al nivel general. Se identifican en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso por no tener asignado código.

### **3. Categorías y tipos**

El Avance, a efectos de la regulación de las condiciones particulares, distingue tres categorías, y en cada una de ellas, diferentes tipos, según el servicio prestado, a las que podrán asimilarse otras que no aparezcan enunciadas específicamente:

1. Infraestructuras de Transporte y Comunicaciones:

- Infraestructura ferroviaria.
- Infraestructura aeroportuaria.
- Intercambiadores modales de transporte y aparcamientos de disuasión.
- Logística del transporte (cocheras, talleres y logística de cargas).
- Aparcamientos públicos.

2. Infraestructuras Básicas:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento y depuración.
- Telecomunicaciones.

### 3. Servicios Urbanos:

- Limpieza urbana, recogida y tratamiento de residuos.
- Instalaciones de suministro de combustibles para vehículos.

## **SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

### **I. Condiciones comunes**

Para la autorización de la implantación de cualquier uso en las parcelas calificadas como Infraestructuras y Servicios Urbanos se observarán las siguientes condiciones:

- a) Los usos, las obras de edificación y las instalaciones estarán sujetos a la normativa sectorial que resulte de aplicación. Por tanto, la obligatoriedad de las reglas que propone el Avance se entenderá sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación sectorial correspondiente.
- b) La implantación de usos compatibles no podrá alterar la funcionalidad propia de la Infraestructura o Servicio, ni impedir o disminuir las condiciones del servicio específico que este presta.
- c) Los usos compatibles que pueden ser autorizados son los siguientes:
  - Otros Usos Dotacionales Públicos.
  - Usos de Actividad Económica, en las categorías de comercial y recreativo y usos de actividad complementaria con las condiciones de ocupación y edificación establecidas en las presentes normas.
  - La implantación de los usos de Actividad Económica y Actividad Complementaria se permitirá siempre en régimen de concesión de derecho de superficie.

### **2. Condiciones particulares para las Infraestructuras y Servicios urbanos Extensivo Supramunicipal/General**

El Avance propone las siguientes reglas según la superficie de parcela:

- I. Parcelas con superficie comprendida desde 6 hectáreas hasta 20 hectáreas inclusive:
  - a) Edificabilidad máxima: se aplicará el coeficiente 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No se computará como edificable, la superficie construida destinada a depósitos o almacenes cuando se sitúen bajo rasante.
  - b) Ocupación máxima edificación:
    - b.1. Sobre rasante: 10% de la parcela
    - b.2. Bajo rasante: 50% de la parcela
  - c) Ocupación máxima instalaciones: 100% de la parcela

2. Parcelas con superficie desde más de 20 hectáreas :
  - a) Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No se computará como edificable, la superficie construida destinada a depósitos o almacenes cuando se sitúen bajo rasante
  - b) Ocupación máxima:
    - b.1. Sobre rasante: 5% de la parcela.
    - b.2. Bajo rasante: 5% de la parcela.
  - c) Ocupación máxima instalaciones: 100% de la parcela.
3. Usos compatibles :
  - a) La edificabilidad máxima que puede asignarse a usos compatibles será el 20% de la edificabilidad total materializada en la parcela que no supere la máxima permitida.
  - b) La edificabilidad destinada a actividad económica, en su clase de actividad comercial y recreativa, será como máximo el 10% de la edificabilidad total materializada en la parcela que no supere la máxima permitida.

#### **4. Condiciones particulares para las Infraestructuras y Servicios urbanos Intensivo**

El Avance propone las siguientes reglas:

I. Edificabilidad:

Se aplicará el coeficiente 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En estos casos, y por razón de necesidades específicas de la dotación, se podrá alcanzar una edificabilidad máxima de 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mediante la aprobación de un Plan Especial, en el que se justificarán las necesidades funcionales y su correcta integración en el entorno.

Se tendrá en cuenta las condiciones de la edificación del Área de Regulación de Edificación en que se localice.

2. Ocupación máxima de edificación e instalaciones:

- a) Sobre rasante: 100% de la parcela.
- b) Bajo rasante: 100% de la parcela.

3. Usos compatibles:

- a) La edificabilidad máxima que puede asignarse a usos compatibles será el 30 % de la edificabilidad total materializada en la parcela que no supere la máxima permitida.
- b) La edificabilidad destinada a actividad económica, en su clase de actividad comercial y recreativa, será como máximo el 20 % de la edificabilidad total materializada en la parcela que no supere la máxima permitida.
4. Para autorizar la instalación de las Infraestructuras de Suministro de Combustible se requerirá la aprobación de un Plan Especial que fijará las condiciones de este tipo de Servicio Urbano.

## 6. Condiciones particulares para el Infraestructuras y Servicios Especial

En las parcelas calificadas con el uso de Infraestructuras y Servicio Especial, tanto Extensivo como Intensivo, podrán establecerse las condiciones urbanísticas, en relación a las condiciones de uso y edificabilidad, que se consideren necesarias para el mejor funcionamiento de la dotación mediante la redacción de un Plan Especial.

## TITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA EL USO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El Título 6 concreta las condiciones básicas de edificación y las condiciones de implantación de los usos cualificados y compatibles que afectan a las parcelas de uso residencial y de actividades económicas. Para su definición, el Avance propone un sistema de regulación que yuxtapone la normativa reguladora de las condiciones de edificación y la normativa reguladora de las condiciones de uso.

La definición de las condiciones de edificación se hace sobre cada una de las áreas de regulación directa asociadas a estos usos, en que el Avance ha dividido la ciudad, delimitadas en base a la homogeneidad morfológica de las distintas zonas, o en algún caso a la singularidad de la ordenación que les afecta. En concreto, el Avance propone la diferenciación de ocho Áreas.

1. Conservación
2. Incorporada.
3. Volumetría específica.
4. Manzana cerrada.
5. Bloque abierto
6. Actividad económica/Productiva.
7. Baja Densidad
8. Vivienda unifamiliar.

Cada una de estas áreas se encuentra gráficamente en el *Plano P07. Regulación de condiciones de edificación*.

La regulación de implantación de usos residencial y actividad económica se consigue por la interrelación entre los usos genéricos: residencial, mixto centralidad y actividad económica; la asignación de horquillas estructurantes y pormenorizadas para su implantación efectiva de porcentajes y la asignación de grados y niveles para la regulación del grado de admisibilidad. La asignación de niveles y grados se ha realizado, para cada ámbito, en función del análisis de su morfología, funcionalidad e historia, correspondiéndose genéricamente con los siguientes tejidos urbanos:

- Grado A: unifamiliar
- Grado B: “almendra” central, ciudad compacta, tejidos urbanos anteriores a 1960 y cascos antiguos

- Grado C: tejidos entorno a la Calle 30, primera periferia correspondiente a los años 1960-1985, tejidos de alta densidad urbana y polígonos de bloque abierto.
- Grado D: tejidos entorno de la M-40, segunda periferia entre los años 1985-2013 y tejidos de baja densidad urbana.

El resultado permite establecer la regulación de transformación y compatibilidad entre los usos residenciales y de actividad económica, asignando a las Áreas de Regulación de Usos (RU) los siguientes regímenes de implantación:

- Nivel 1 Uso genérico básico residencial, grados a, b, c, d
- Nivel 2 Uso genérico básico mixto centralidad, grados b, c, d
- Nivel 3 Uso genérico básico actividad económica, grados b, c, d

## CAPÍTULO I. ÁREAS DE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

### SECCIÓN I. RE CONSERVACIÓN

1. Características: Áreas en las que se pretende la conservación y mantenimiento de la morfología urbana característica del Centro Histórico.
2. Delimitación: Según el Plano de Regulación de Condiciones de la Edificación.
3. Uso cualificado: Residencial y Actividad Económica en los términos establecidos en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
4. Grados: A los efectos de la regulación de las condiciones de edificación se establecen los siguientes grados:
  - Grado 1: Corresponde a manzanas del Casco Antiguo de dimensiones notables.
  - Grado 2: Corresponde a manzanas del Casco Antiguo de reducidas dimensiones.
  - Grado 3: Corresponde a manzanas típicas de los antiguos ensanches.
  - Grado 4: Corresponde a manzanas residuales, de borde o atípicas de los ensanches.
  - Grado 5: Se aplica a parcelas ocupadas por edificaciones que por sus características arquitectónicas constituyen una singularidad de la trama urbana.
  - Grado 6: Corresponde a zonas exteriores del Centro Histórico, configuradas con una trama urbana y una tipología de edificación semejantes a los ensanches constituyen espacios de transición entre el Centro Histórico y el resto de la ciudad.
5. Condiciones de edificabilidad:
  - a) La edificabilidad máxima de una parcela (E) se determina, mediante parámetros formales.

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

Siendo:

S: Superficie computable de parcela a efectos de edificación

Z: Coeficiente ponderado de edificabilidad

C: Coeficiente corrector del índice de densidad

- b) En obras de sustitución de edificaciones existentes la edificabilidad máxima se determina mediante la siguiente fórmula:

$$Es = S \times Z \times C \times F$$

Siendo F el factor de ponderación de la edificabilidad existente

Estos parámetros se definen de la forma siguiente:

- Superficie computable (S): Es aquella parte de la parcela que interviene en el cómputo de la edificabilidad. Se mantiene la superficie computable establecida por el APE.00.01 del PGOUM 1997.
- Coeficiente ponderado de edificabilidad (Z): Es un factor que interviene en la determinación de la edificabilidad en función de las características urbanísticas y constructivas del entorno. Este coeficiente no determina la altura admisible en número de plantas, ya que esta se fija en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes. Se mantiene el coeficiente ponderado de edificabilidad establecido por el APE.00.01 del PGOUM 1997.
- Coeficiente corrector del índice de densidad (C): Es el factor de corrección que permite regular la edificabilidad conforme a los factores medioambientales deseables en el área. Se mantiene el coeficiente corrector del índice de densidad establecido por el APE.00.01 del PGOUM 1997.
- Factor de ponderación de la edificabilidad preexistente (F): Este factor se encuentra determinado en función de la relación entre la edificabilidad materializada en los edificios preexistentes y la edificabilidad máxima de la parcela en que se encuentran ubicados, obtenida con la fórmula general  $E = S \times Z \times C$ , en los grados 1, 2, 3, 4 y 6.

Se contemplan los siguientes supuestos para la valoración del factor F:

- Edificabilidad preexistente inferior a la edificabilidad máxima incrementada en un 10%. F = 1 (Incluye solares vacantes)
  - Edificabilidad preexistente superior al supuesto a) pero inferior a la edificabilidad máxima incrementada en un 20%. F = 1,05
  - Edificabilidad preexistente superior al supuesto b) pero inferior a la edificabilidad máxima incrementada en un 30%. F=1,15
  - Edificabilidad preexistente superior al supuesto c) F = 1,25
6. Parcela mínima: en los grados 1 a 5 se considera como parcela mínima la existente. En el grado 6, la parcela mínima será de 375 m<sup>2</sup>
7. Ocupación: se determinará durante el proceso de redacción de la RPG.

## SECCIÓN 2. RE INCORPORADA

- I. Características: Áreas en las que se asumen los objetivos propios de cada una de los ámbitos de planeamiento diferenciado y gestión, API, APE, APR, UZI, UZP, UNP y UE del Plan

General de 1997 y sus modificaciones, manteniendo las condiciones de edificación establecidas por cada uno de los planeamientos específicos.

2. Delimitación: Según el Plano de Regulación de Condiciones de la Edificación.
3. Uso Cualificado: Residencial y Actividad Económica en los términos establecidos en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
4. Condiciones de edificabilidad, ocupación y parcela mínima: las establecidas en el planeamiento incorporado.

Las parcelas con calificación industrial podrán destinarse a las restantes categorías del uso de actividad económica, la edificabilidad máxima se calculará por aplicación de los coeficientes de ponderación establecidos en los instrumentos de ordenación pormenorizada correspondientes, o en su defecto, para implantar Actividades Económicas de Servicio, Comercial o Recreativa, multiplicando por 0,63 la edificabilidad máxima industrial.

### **SECCIÓN 3. RE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA**

1. Características: Áreas de morfología urbana consolidada, principalmente en polígonos de bloque abierto en los que con carácter general se considera terminado el proceso de edificación original.
2. Delimitación: Según el Plano de Regulación de Condiciones de la Edificación.
3. Uso cualificado: Residencial y Actividad Económica en los términos establecidos en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
4. Edificabilidad: la existente ya materializada.
5. Ocupación: En parcelas construidas, la ocupación sobre y bajo rasante es la existente. En parcelas vacantes, se permite una ocupación bajo rasante del 70%.
6. Parcela mínima: la existente.

### **SECCIÓN 4. RE MANZANA CERRADA.**

1. Características: Áreas que se corresponde a tipologías en manzana cerrada y entre medianeras, en contacto con el viario.
2. Delimitación: Según el Plano de Regulación de Condiciones de la Edificación.
3. Uso cualificado: Residencial y Actividad Económica en los términos establecidos en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
4. Grados: A los efectos de la regulación de las condiciones de edificación se establecen los siguientes grados:
  - Grado 1: Correspondiente a tramas residenciales en manzana cerrada.
  - Grado 2: Correspondiente a áreas de actividad económica en transformación.
5. Edificabilidad:
  - a) Grado 1: se calcula en aplicación de parámetros formales.

$$E=S \times Z$$

S. Superficie de la parcela comprendida entre la línea de fachada en contacto con el viario, los linderos laterales y una línea paralela a la primera, trazada a 12m de distancia.

Z. Altura en número de plantas definida en función de la anchura de la calle .

ANCHURA CALLE (M)	Nº DE PLANTAS
A<12	3
18>A≥12	4
24>A≥18	5
A≥24	6

En planta baja se admite un cuerpo de edificación de una sola planta de hasta 18 metros de fondo, destinado a actividad económica. La superficie correspondiente a partir de 12 metros no computa a efectos de edificabilidad.

b) Grado 2.

En edificios destinados a actividad económica.

$$E=2,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

En edificios destinados a uso residencial la edificabilidad se calcula conforme al grado I

6. Parcela mínima:

a) Grado I: 90m<sup>2</sup>

b) Grado 2:

- Parcela destinada al uso de actividad económica 500m<sup>2</sup>.
- Parcelas destinadas al uso residencial. 90 m<sup>2</sup>.

7. Ocupación:

a) Sobre rasante:

- Grado I: La superficie comprendida entre la línea de fachada en contacto con el viario, los linderos laterales y una línea paralela a la primera, a 12m para uso residencial y 18 m en planta baja para uso de actividad económica.

– Grado 2:

- Parcelas destinadas al uso de actividad económica, el área de movimiento de la edificación.
- Parcelas destinadas al uso residencial. Se aplicarán las condiciones del grado I.

b) Bajo rasante: En ambos grados se permite la ocupación de la totalidad de la parcela.

## SECCIÓN 5. RE BLOQUE ABIERTO.

1. Características: Áreas que responde a la tipología edificatoria aislada de bloque abierto.
2. Delimitación: Según el Plano de Regulación de Condiciones de la Edificación.
3. Uso cualificado: Residencial y Actividad Económica en los términos establecidos en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
4. Grados: A los efectos de la regulación de las condiciones de edificación se establecen grado 1, grado 2 y grado 3.
5. Edificabilidad:
  - Grado 1: 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 2: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 3: 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
6. Parcela mínima:
  - Grado 1: 1000 m<sup>2</sup>
  - Grado 2: 500 m<sup>2</sup>
  - Grado 3: 500 m<sup>2</sup>
7. Ocupación
  - a) Sobre rasante: 50% en todos los grados.
  - b) Bajo rasante: 100% en todos los grados.

## SECCIÓN 6. RE ACTIVIDAD ECONÓMICA/PRODUCTIVA

1. Características: contempla las tipologías urbanas de edificación abierta y manzana cerrada.
2. Delimitación: Según el Plano de Regulación de Condiciones de la Edificación.
3. Uso cualificado: Actividad Económica en los términos establecidos en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
4. Grados: se diferencian tres grados a los efectos de la regulación de las condiciones de la edificación:
  - a) Grado 1: Ámbitos de Actividades Productivas
    - Nivel A: tipología de edificación entre medianeras.
    - Nivel B: tipología de edificación abierta.
  - b) Grado 2: corresponde a tejidos industriales situados en la segunda periferia, configurados en la tipología de edificación aislada de carácter extensivo.
  - c) Grado 3: corresponde a diversos enclaves industriales situados en la primera periferia, configurados en tipología de edificación aislada y adosada de carácter intensivo
5. Edificabilidad: se calcula en función de la aplicación de un coeficiente:

a) Grado I:

- Nivel A 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Nivel B 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

b) Grado 2:

- 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

c) Grado 3:

- 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6. Parcela mínima:

- Grado I: 500 m<sup>2</sup>
- Grado 2: 1000 m<sup>2</sup>
- Grado 3: 500 m<sup>2</sup>

7. Ocupación

- a) Sobre rasante: en todos los grados es el área de movimiento de la edificación.
- b) Bajo rasante: en todos los grados se permitirá la ocupación de la totalidad de la parcela.

## SECCIÓN 7. RE BAJA DENSIDAD

1. Características: la tipología es de edificación aislada o bloques abiertos de baja altura con predominio de los espacios libres de parcela vinculados a la edificación.
2. Delimitación: Según el Plano de Regulación de Condiciones de la Edificación.
3. Uso cualificado: Residencial y Actividad Económica en los términos establecidos en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
4. Grados: A los efectos de la regulación de las condiciones de edificación se diferencian 3 grados:
  - Grado I: calle Arturo Soria; entre la calle Alcalá y la Avenida de San Luis.
  - Grados 2 y 3: se corresponden con ámbitos residenciales del entorno de Aravaca, generalmente de vivienda unifamiliar.
5. Edificabilidad
  - Grado I: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 2: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 3: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
6. Parcela mínima:
  - Grado I: 400 m<sup>2</sup>
  - Grado 2: 2500 m<sup>2</sup>
  - Grado 3: 2500 m<sup>2</sup>

## 7. Ocupación

- a) Sobre rasante:
  - Grado 1: 35%
  - Grado 2: 30%
  - Grado 3: 40%
- b) Bajo rasante:
  - Grado 1: 100% hasta 1600 m<sup>2</sup>; 60% del resto de parcela.
  - Grado 2: 30%
  - Grado 3: 40%

## SECCIÓN 8. RE VIVIENDA UNIFAMILIAR

1. Características: ámbitos de vivienda unifamiliar, aislada, pareada o en hilera.
2. Delimitación: Según el Plano de Regulación de Condiciones de la Edificación.
3. Uso cualificado: Residencial y Actividad Económica en los términos establecidos en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.
4. Grados: A los efectos de la regulación de las condiciones de edificación se establecen seis grados:
  - a) Grado 1: Corresponde a tejidos de vivienda unifamiliar en tipología aislada, con gran tamaño de parcela.
  - b) Grado 2: Corresponde a tejidos de vivienda unifamiliar en tipología aislada con parcela media.
  - c) Grados 3 y 4: Corresponden a tejidos de vivienda unifamiliar en tipologías aislada, pareada y en hilera. Mediante un régimen especial, en estos grados, se podrá autorizar la implantación de vivienda en régimen colectivo en baja densidad.
  - d) Grado 5: Corresponde a un tejido de vivienda unifamiliar de carácter suburbano y en parcela pequeña, en tipologías aislada y agrupada en hilera o adosada.
  - e) Grado 6: Corresponde a un tejido de vivienda unifamiliar en tipologías aislada, pareada y agrupada en hilera o adosada,
5. Edificabilidad: se calcula en función de la aplicación de un coeficiente:
  - Grado 1: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 2: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 3: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 4: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 5: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 6: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de los primeros 500 m<sup>2</sup>; y 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del resto de parcela.

6. Parcela mínima:

- Grado 1: 2.500 m<sup>2</sup>
- Grado 2: 1.000 m<sup>2</sup>
- Grado 3: 250 m<sup>2</sup>
- Grado 4: 250 m<sup>2</sup>
- Grado 5: 150 m<sup>2</sup>
- Grado 6: 750 m<sup>2</sup>

7. Ocupación: la ocupación sobre y bajo rasante no podrá ser superior a los siguientes coeficientes:

- Grado 1: 20%
- Grado 2: 30%
- Grado 3: 40%
- Grado 4: 50%
- Grado 5: 50%
- Grado 6: 30%

## CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### SECCIÓN I. DETERMINACIONES GENERALES

#### 1. Clase de uso Residencial :

- a) Es el asignado por el planeamiento urbanístico en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso a terrenos destinados a proporcionar alojamiento de carácter permanente a las personas que configuran un núcleo, tengan o no relación de parentesco. Cuando la residencia se destine a alojamiento estable de colectivos que mantienen vínculos comunes por razones de carácter social, educativo, religioso, o semejantes, tendrá la consideración de uso residencial cuando su superficie no supere los 500 m<sup>2</sup>, cuando sea superior tendrá la consideración de uso Actividad Económica en la categoría de hospedaje.
- b) Con el fin de establecer las condiciones particulares para su regulación se distinguen dos subclases:
  - Vivienda Colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda
  - Vivienda Unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

#### 2. Clase de uso Actividad Económica:

Es el asignado en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso a parcelas y espacios destinados al desarrollo de actividades no residenciales dirigidas entre otras a la producción, distribución, intercambio y consumo de bienes y servicios generados para satisfacer las necesidades materiales y sociales de la población.

### **3. Determinaciones para la pormenorización en el espacio de la actividad económica: categorías y tipos**

A efectos de determinar el grado de compatibilidad del uso de actividades económicas con otras clases de usos u otras actividades económicas, se diferencian las siguientes categorías y tipos.

#### **I. Categorías:**

- a) **Hospedaje:** El destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Incluye otras actividades similares. Se caracteriza por su completa compatibilidad con el uso residencial.
- b) **Administrativo y Servicios:** El destinado a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de la información, bien a las empresas, bien a los particulares, y otros servicios similares.
- c) **Comercio:** El destinado a actividades de venta de productos bienes y servicios, desarrolladas con afluencia regular de personas, generalmente sin aglomeración. Incluye todas las actividades cuyas características funcionales, se puedan asimilar a este uso. Se caracteriza por su complementariedad genérica con el uso residencial.
- d) **Recreativo:** El destinado actividades similares a las ligadas a la vida de ocio y de relación desarrolladas con afluencia masiva y concentrada de población. Se caracterizan por su complementariedad condicionada con el uso residencial, siendo necesario controlar los impactos ambientales, de concurrencia y movilidad originados sobre este uso.
- e) **Industrial:** El destinado al desarrollo de operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, así como actividades asimilables de investigación o procesamiento de datos que pueden generar ruido, vibraciones, calor, efluentes, riesgos de combustión y/o necesidades de carga, descarga y transporte de mercancías, así como una elevada demanda energética, lo que caracteriza su bajo nivel de compatibilidad con el uso residencial.
- f) **Garaje:** El destinado a la actividad ligada al almacenamiento, permanente o temporal en régimen de rotación, de vehículos fuera de la vía pública. Su carácter es complementar el uso residencial y el resto de actividades económicas, con afección sobre la movilidad urbana.

Los aparcamientos asociados específicamente a los diferentes usos se consideran dotación al servicio del edificio.

#### **2. Tipos:**

En función de su superficie las Actividades Económicas, se diferencian los siguientes tipos:

- Tipo 1 <250 m<sup>2</sup>
- Tipo 2 <500 m<sup>2</sup>
- Tipo 3 <1.000 m<sup>2</sup>
- Tipo 4 < 2.500 m<sup>2</sup>
- Tipo 5 < 5.000 m<sup>2</sup>

- Tipo 6 < 10.000 m<sup>2</sup>
- Tipo 7 < 25.000 m<sup>2</sup>
- Tipo 8 ≥ 25.000 m<sup>2</sup>

## SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN

### 1. Regímenes de implantación

Como resultado de la interrelación entre el nivel de uso genérico y el grado, se diferencian tres regímenes de implantación del uso residencial y de actividades económicas:

- Nivel 1. Uso Genérico Básico Residencial, en el que se distinguen los grados A, B, C y D.
- Nivel 2. Uso Genérico Básico Mixto Centralidad, en el que se distingue los grados B, C y D.
- Nivel 3. Uso Genérico Básico de Actividad Económica, en el que se distinguen los grados B, C y D.

### 2. Aplicación del régimen de implantación.

1. En cada una de las ficha de Condiciones de Uso y Edificación de Áreas de Regulación de Usos (RU), con usos cualificados múltiples, se establece el régimen de implantación de usos Residenciales y de Actividad Económica que resulta aplicable en las parcelas integradas en el área a las que se asignan estos usos cualificados.
2. La implantación de actividades se autorizará directamente o será necesario someterlas a controles de concurrencia, movilidad o a la condición de acceso independiente:
  - a) El control de concurrencia se refiere al control de la repercusión en cuanto a la afluencia de personas a un tipo de actividad.
  - b) El control de movilidad se refiere al control de la repercusión por la atracción de vehículos a un tipo de actividad.
  - c) La condición de acceso independiente está referido a la necesidad de disponer un acceso independiente en relación al residencial.
3. Igualmente, se determina la posible ubicación en edificios residenciales de las actividades económicas, variando desde las plantas inferiores a la baja hasta las plantas superiores a la primera planta.

Por último, la compatibilidad de la implantación de determinadas actividades requiere una autorización especial que hace necesario un instrumento de planeamiento de desarrollo que valore de una forma global los impactos y establezca consideraciones de planeamiento para su implantación.

4. Para regular con carácter general la presencia dispersa de viviendas unifamiliares en ámbitos de vivienda colectiva se aplicarán los siguientes criterios:
  - a) El régimen de implantación de usos de las viviendas unifamiliares, independientemente del Área de Regulación de Usos (RU) en el que se encuentren, se regulará por el régimen de implantación del Nivel I Grado A.

- b) En las áreas con regulación de edificación 8, grado 3 y 4 (ámbitos de vivienda unifamiliar), las viviendas colectivas se regularán por el régimen de implantación de usos Nivel I Grado B.
5. La compatibilidad de usos dotacionales públicos y de actividad complementaria se regularan en idénticas condiciones de permisibilidad que las actividades económicas a las que sean asimilables.
6. Para la comprensión de las tablas de régimen de implantación de usos y actividades que se muestran a continuación, se utilizan los siguientes códigos de color y siglas.

Autorizado	
Autorizado Especial	
Sometido a Control de Concurrencia	CC
Sometido a Control de Movilidad	CM
Condicionado a Acceso Independiente	AI

### SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE IMPLANTACIÓN: NIVEL I. USO GENÉRICO BÁSICO RESIDENCIAL

#### I. Grado A

##### a) Usos cualificados

Autorizado: Residencial y Actividad Económica exclusivamente en parcelas calificadas en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso.

##### b) Usos Compatibles de Actividad Económica con Residencial:

- Autorizado Especial sometido a Control de Movilidad: hospedaje y administrativo y servicios Tipo 2.
- Condicionado a Acceso Independiente: Garaje hasta Tipo 2.

NIVEL I USO GENÉRICO BÁSICO RESIDENCIAL			
Grado A			
	TIPO DE USO	Cualificados	Compatibles
Residencial			
Hospedaje	T1 Compatibles P<B a >PI	<15 habit. >15 habit.	
Administrativo y servicios	T1 Compatibles P<B a >PI	<15 emp. >15 emp.	
Garaje Compatibles P<B a PB	T2	>10 plaz.	AI

## 2. Grado B

### a) Usos cualificados

- Autorizado: residencial; comercio, recreativo e industria hasta Tipo 3; hospedaje, administrativo y servicios y garaje hasta Tipo 4.
- Autorizado sometidos a control de concurrencia: comercio en Tipo 4; hospedaje en Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de movilidad: Garaje en Tipo 5 y 6
- Autorizado Especial sometidos a control de concurrencia: recreativo e industria en Tipo 4; Administrativo y Servicios en Tipo 5.
- Autorizado Especial sometido a control de movilidad: comercio e industria en Tipo 5; hospedaje y administrativo y servicios en Tipo 6.

### b) Usos Compatibles de Actividad Económica con Residencial:

- Autorizado: hospedaje y administrativo y servicios hasta Tipo 2
- Autorizado sometido a control de concurrencia: comercio en Tipo 4
- Autorizado sometido a control de movilidad y acceso independiente: Garaje en Tipos 5 y 6.
- Autorizado Especial sometido a control de concurrencia y acceso independiente: Industria en Tipo 4.
- Autorizado condicionado a acceso independiente: hospedaje y administrativo y servicios en Tipo 3; comercio, recreativo e industria hasta Tipo 3; Garaje hasta Tipo 4

<b>NIVEL I USO GENÉRICO BÁSICO RESIDENCIAL</b>			
<b>Grado B</b>			
	<b>TIPO DE USO</b>	Cualificados	Compatibles
Residencial			
Hospedaje Compatibles P<B a >PI°	T3 >25 habit.		AI
	T4 >50 habit.		
	T5 >75 habit.	CC	
	T6 >150 habit	CM	
Administrativo y Servicios Compatibles P<B a >PI°	T3 >30 emp.		AI
	T4 >50 emp.		
	T5 >125 emp.	CC	
	T6 >250 emp.	CM	
Comercio Compatibles P<B a PI°	T3		AI
	T4	CC	CC
	T5	CM	
Recreativo Compatibles P<B a PB	T3		AI
	T4	CC	
Garaje Compatibles P<B a PB	T4 >40 plaz.		AI
	T5 >100 plaz.	CM	CM/AI
	T6 >200 plaz.	CM	CM/AI
Industria Compatibles P<B a PB	T3		AI
	T4	CC	CC/AI
	T5	CM	

### 3. Grado C

a) Usos cualificados

- Autorizados: Residencial; Recreativo hasta Tipo 3; Administrativo y Servicios, Comercio, Garaje e Industria hasta Tipo 4 ; Hospedaje hasta Tipo 5
- Autorizado sometido a control de movilidad: Garaje de Tipo 5 a Tipo 7.
- Autorizado Condicionado a Acceso Independiente: recreativo en Tipo 4; Administrativo y Servicios en Tipo 5.
- Autorizados especiales sometidos a control de concurrencia;; Comercio y Recreativo en Tipo 5; Hospedaje y Administrativo y Servicios en Tipo 6; Industria en Tipos 5 y 6.
- Autorizados especiales sometidos a control de movilidad: Hospedaje y Administrativo y Servicios en Tipo 7; Comercio Tipos 6, T7.

b) Usos Compatibles de Actividad Económica con Residencial:

- Autorizados: Hospedaje y Administrativo y Servicios hasta Tipo 2.
- Autorizado condicionado a acceso independiente: recreativo hasta Tipo 3; hospedaje y administrativo y Servicios en Tipo 3 y 4; comercio, garaje e industria hasta Tipo 4.
- Autorizado sometido a control de movilidad y condicionado a acceso independiente: Garaje de Tipo 5 a Tipo 7

- Autorizado Condicionado a Acceso Independiente: Recreativo hasta Tipo 3; Hospedaje y Administrativo y Servicios en Tipos 3 y 4; Comercio e Industria hasta Tipo 4.
- Autorizado especial sometido a control de concurrencia y condicionado a acceso independiente: Comercio Tipo 5.
- Autorizado especial condicionado a Acceso Independiente: Comercio en Tipo 5.

NIVEL I USO GENÉRICO BÁSICO RESIDENCIAL			
GRADO C			
	TIPO DE USO	Cualificados	Compatibles
Residencial			
Hospedaje Compatibles P<B a >PI°	T2	>15 habit.	
	T4	>50 habit.	AI
	T5	>75 habit.	
	T6	>150 habit	CC
	T7	>300 habit	CM
Administrativo Compatibles P<B a >PI°	T2	>15 emp.	
	T4	>50 emp.	AI
	T5	>125 emp.	AI
	T6	>250 emp.	CC
	T7	>500 emp.	CM
Comercio Compatibles P<B a PI°	T4		AI
	T5	CC	CC / AI
	T7	CM	
Recreativo Compatibles P<B a PB	T3		AI
	T4	AI	
	T5	CC	
Garaje Compatibles P<B a PB	T4	>40 plaz.	AI
	T7	>400 plaz.	CM / AI
Industria Compatibles P<B a PB	T4		AI
	T6	CC	

#### 4. Grado D

##### a) Usos cualificados

- Autorizados: Residencial; Hospedaje, Administrativo y Servicios, Comercio y Garaje hasta Tipo 5; Recreativo e Industria hasta Tipo 4.
- Autorizados sometidos a control de concurrencia: Hospedaje y Administrativo y Servicios en Tipo 6.
- Autorizado sometido a control de movilidad: Garaje en Tipos 6 a 8.
- Autorizado Condicionado a Acceso Independiente: Industria en Tipo 5
- Autorizados Especiales sometidos a control de concurrencia: Recreativo en Tipo 5 e Industria en Tipo 6.
- Autorizados Especiales sometidos a control de movilidad: Recreativo en Tipo 6; Hospedaje, Administrativo y Servicios y Comercio en Tipo 7.

b) Usos Compatibles de Actividad Económica con Residencial:

- Autorizados: Hospedaje y Administrativo y Servicios hasta Tipo 2.
- Autorizado Condicionado a Acceso Independiente: Recreativo hasta Tipo 3; Hospedaje y Administrativo y Servicios de Tipo 3 a 5; Industria hasta Tipo 4; Comercio y Garaje hasta Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de movilidad y condicionado a acceso independiente: Garaje de Tipo 6 a 8.

NIVEL I USO GENÉRICO BÁSICO RESIDENCIAL			
GRADO D			
	TIPO DE USO	Cualificados	Compatibles
Residencial			
Hospedaje Compatibles P<B a >PI°	T2	>15 habit.	
	T5	>75 habit.	AI
	T6	>150 habit	CC
	T7	>300 habit	CM
Administrativo y Servicios Compatibles P<B a >PI°	T2	>15 emp.	
	T5	>125 emp.	AI
	T6	>250 emp.	CC
	T7	>500 emp.	CM
Comercio Compatibles P<B a PI°	T5		AI
	T7	CM	
Recreativo Compatibles P<B a PB	T3		AI
	T4		
	T5	CC	
	T6	CM	
Garaje Compatibles P<B a PB	T5	>100 plaz.	AI
	T8	>1.000 plaz.	CM / AI
Industria Compatibles P<B a PB	T4		AI
	T5	AI	
	T6	CC	
	T7	CM	

## SECCIÓN 4. RÉGIMEN DE IMPLANTACIÓN NIVEL 2. USO GENÉRICO BÁSICO MIXTO CENTRALIDAD.

### I. Grado B

a) Usos cualificados

- Autorizados: Residencial; Recreativo e Industria hasta Tipo 3; Comercio y Garaje hasta Tipo 4; Hospedaje y Administrativo y Servicios hasta Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de concurrencia: Comercio Tipo 5.
- Autorizados sometidos a control de movilidad: Garaje de Tipo 5 a Tipo 8.
- Autorizado condicionado a acceso independiente: Recreativo Tipo 4.

- Autorizados especiales sometidos a control de concurrencia: Industria Tipo 4.
- Autorizados Especiales sometidos a control de movilidad: Industria en Tipo 5; Recreativo en Tipo 5 y 6; Hospedaje, Administrativo y Servicios y Comercio en Tipo 6 y 7.

b) Usos Compatibles de Actividad Económica con Residencial:

- Autorizados: Hospedaje y Administrativo y Servicios hasta T2.
- Autorizado condicionado a acceso independiente: Industria hasta Tipo 3; Comercio, Recreativo y Garaje hasta Tipo 4; Hospedaje, Administrativo y Servicios hasta Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de concurrencia y condicionado a acceso independiente: Comercio Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de movilidad y condicionado a acceso independiente: Garaje de Tipo 5 a 8.
- Autorizado Especial sometido a control de concurrencia y condicionado a acceso independiente: Industria Tipo 4.
- Autorizado Especial sometido a control de movilidad y condicionado a acceso independiente: Hospedaje, Administrativo y Servicios y Comercio Tipo 6; Recreativo Tipo 5.

NIVEL 2 USO BÁSICO MIXTO CENTRALIDAD			
GRADO B			
	TIPO DE USO	Cualificados	Compatibles
Residencial			
Hospedaje Compatibles P<B a >PI°	T2	>15 habit.	
	T5	>75 habit.	AI
	T6	>150 habit	CM/AI
	T7	>300 habit	CM
Administrativo y Servicios Compatibles P<B a >PI°	T2	>15 emp.	
	T5	>125 emp.	AI
	T6	>250 emp.	CM/AI
	T7	>500 emp.	CM
Comercio Compatibles P<B a PI°	T4	AI	AI
	T5	CC	CC/AI
	T6	CM	CM/AI
	T7≥	CM	
Recreativo Compatibles P<B a PB	T3		AI
	T4	AI	AI
	T5	CM	CM/AI
	T6	CM	
Garaje Compatibles P<B a PB	T4	> 40 plaz.	AI
	T8	>1.000 plaz.	CM /AI
Industria Compatibles P<B a PB	T3		AI
	T4	CC	CC/AI
	T5	CM	

## 2. Grado C

### a) Usos cualificados

- Autorizados: Residencial; Recreativo, Garaje e Industria hasta T4; Hospedaje, Administrativo y Servicios y Comercio hasta Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de concurrencia: Hospedaje y Administrativo y Servicios Tipo 6; Recreativo Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de movilidad: Comercio Tipo 6; Garaje Tipo 5 a 8.
- Autorizado Especial sometido a control de concurrencia: Industria Tipo 5 y 6.
- Autorizado Especial sometido a control de movilidad: Recreativo Tipo 7; Hospedaje, Administrativo y Servicios y Comercio Tipo 7 y 8;

### b) Usos Compatibles de Actividad Económica con Residencial:

- Autorizados: Hospedaje y Administrativo y Servicios Tipo 1 y 2.
- Autorizado condicionado a acceso independiente: Comercio hasta Tipo 5; Hospedaje y Administrativo y Servicios Tipo 3 a 5; Recreativo, garaje e Industria hasta Tipo 4; Comercio hasta Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de concurrencia y condicionado a acceso independiente: Hospedaje y Administrativo y Servicios Tipo 6.
- Autorizado sometido a control de movilidad y condicionado a acceso independiente: Garaje Tipo 5 a 8.
- Autorizado Especial sometido a control de concurrencia y condicionado a acceso independiente: Recreativo e Industria Tipo 5.
- Autorizado Especial sometido a control de movilidad y condicionado a acceso independiente: Comercio Tipo 6.

NIVEL 2 USO GENÉRICO BÁSICO MIXTO CENTRALIDAD			
GRADO C			
	TIPO DE USO	Cualificados	Compatibles
Residencial			
Hospedaje Compatibles P<B a >PI°	T2 T5 T6 T8	>15 habit. >75 habit. >150 habit. > 750 habit..	
			AI
			CC/AI
Administrativo y Servicios Compatibles P<B a >PI°	T2 T5 T6 T8	> 15 emp. > 125 emp. > 250 emp. > 1.250 emp.	
			AI
			CC/AI
Comercio Compatibles P<B a PI°	T5 T6 T8		
			AI
			CM/AI
Recreativo Compatibles P<B a PB	T4 T5 T7		
			AI
			CC/AI
Garaje Compatibles P<B a PB	T4 T8	> 40 plaz. >1.000 plaz.	
			AI
			CM /AI
Industria Compatibles P<B a PB	T4 T5 T6		
			AI
			CC/AI

### 3. Grado D

#### a) Usos cualificados

- Autorizados: Residencial; Recreativo, Garaje e Industria hasta Tipo 4; Hospedaje, Administrativo y Servicios y Comercio hasta Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de concurrencia: Hospedaje y Administrativo y Servicios Tipo 6 y Tipo 7; Recreativo Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de movilidad: Recreativo Tipo 6; Comercio Tipo 6 y 7; Garaje Tipo 5 a 8.
- Autorizado Especial sometido a control de concurrencia: Industria Tipo 5 y 6.
- Autorizado Especial sometido a control de movilidad: Recreativo e Industria Tipo 7 y 8; Hospedaje, Administrativo y Servicios y Comercio Tipo 8.

#### b) Usos Compatibles de Actividad Económica con Residencial:

- Autorizados: Hospedaje y Administrativo y Servicios Tipo 1 y 2.
- Autorizado condicionado a acceso independiente: Hospedaje, Administrativo y Servicios Tipo 3 a 5; Recreativo, Garaje e Industria hasta Tipo 4; Comercio hasta Tipo 5.

- Autorizado sometido a control de concurrencia y condicionado a acceso independiente: Hospedaje y Administrativo y Servicios Tipo 6.
- Autorizado sometido a control de movilidad y condicionado a acceso independiente: Garaje Tipo 5 a 8.
- Autorizado Especial sometido a control de concurrencia y condicionado a acceso independiente: Hospedaje Tipo 7; Recreativo e Industria Tipo 5.
- Autorizado Especial sometido a control de movilidad y condicionado a acceso independiente: Comercio Tipo 6.

<b>NIVEL 2 USO GENÉRICO BÁSICO MIXTO CENTRALIDAD</b>			
<b>GRADO D</b>			
	<b>TIPO DE USO</b>	Cualificados	Compatibles
Residencial			
Hospedaje Compatibles P<B a >PI°	T2 T5 T6 T7 T8	>15 habit. >75 habit. >150 habit. >300 habit. > 750 habit..	
Administrativo y Servicios Compatibles P<B a >PI°	T2 T5 T6 T7 T8	>15 emp. >125 emp. >250 emp. >500 emp. >1.250 emp.	
Comercio Compatibles P<B a PI°	T5 T6 T7 T8		
Recreativo Compatibles P<B a PB	T4 T5 T6 T8		
Garaje Compatibles P<B a PB	T4 T8	>40 plaz. >1.000 plaz.	
Industria Compatibles P<B a PB	T4 T5 T6 T8		

## SECCIÓN 5. RÉGIMEN DE IMPLANTACIÓN NIVEL 3. USO GENÉRICO BÁSICO ACTIVIDAD ECONÓMICA

### 1. Grado B

#### Usos cualificados

- Autorizados: Residencial exclusivamente en parcelas calificadas en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso. Comercio, Recreativo y Garaje hasta Tipo 4; Hospedaje, Administrativo y Servicios e Industria hasta Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de concurrencia: Comercio Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de movilidad: Hospedaje y Comercio Tipo 6; Garaje Tipo 5 a 8.
- Autorizado Especial sometido a control de movilidad: Recreativo Tipo 5 a 7; Industria Tipo 6 y 7; Administrativo y Servicios Tipo 6 a 8; Hospedaje y Comercio Tipo 7 y 8.

### 2. Grado C

#### Usos cualificados

- Autorizados: Residencial exclusivamente en parcelas calificadas en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso. Recreativo y Garaje hasta T4; Hospedaje, Administrativo y Servicios, Comercio e Industria hasta Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de concurrencia: Hospedaje Tipo 6.
- Autorizado sometido a control de movilidad: Garaje Tipo 5 a 8; Industria Tipo 6; Comercio Tipo 6 y 7.
- Autorizado Especial sometido a control de movilidad: Recreativo Tipo 6 a 8; Hospedaje, Administrativo y Servicios e Industria Tipo 7 y 8; Comercio Tipo 8.

### 3. Grado D

#### Usos cualificados

- Autorizados: Residencial exclusivamente en parcelas calificadas en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso. Recreativo y Garaje hasta Tipo 4; Hospedaje, Administrativo y Servicios, Comercio e Industria hasta Tipo 5.
- Autorizado sometido a control de concurrencia: Recreativo Tipo 5; Hospedaje y Administrativo y Servicios Tipo 6 y 7.
- Autorizado sometido a control de movilidad: Garaje Tipo 5 a 8; Recreativo Tipo 6; Comercio e Industria Tipo 6 y 7.
- Autorizado Especial sometido a control de movilidad: Recreativo Tipo 7 y 8, Hospedaje, Administrativo y Servicios, Comercio e Industria Tipo 8.
- Se admite la compatibilidad de implantación entre todas las categorías del uso de Actividad Económica.

		NIVEL 3 USO GENÉRICO BÁSICO ACTIVIDAD ECONÓMICA			
		TIPO DE USO	GRADO B	GRADO C	GRADO D
			Cualificados	Cualificados	Cualificados
Hospedaje Compatibles P<B a >PI°	T5	>75 habit.			
	T6	>150 habit.	CM	CC	CC
	T7	>300 habit.	CM	CM	CC
	T8	>750 habit..	CM	CM	CM
Administrativo y Servicios Compatibles P<B a >PI°	T5	>125 emp.			
	T6	>250 emp.	CM	CC	CC
	T7	>500 emp.	CM	CM	CC
	T8	>1.250 emp.	CM	CM	CM
Comercio Compatibles P<B a PI°	T4				
	T5		CC		
	T6		CM	CM	CM
	T7		CM	CM	CM
	T8		CM	CM	CM
Recreativo Compatibles P<B a PB	T4				
	T5		CM	CC	CC
	T6		CM	CM	CM
	T7		CM	CM	CM
	T8			CM	CM
Garaje Compatibles P<B a PB	T4	>40 plaz.			
	T8	>1.000 plaz.	CM	CM	CM
Industria Compatibles P<B a PB	T5				
	T6		CM	CM	CM
	T7		CM	CM	CM
	T8			CM	CM

## TÍTULO 7 CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA EL USO DE ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

El título 7 propone la regulación de las denominadas Actividades Complementarias que son aquellas actividades de carácter privado que, por razón de su contenido, complementan a los usos Residenciales y de Actividad Económica y que colaboran sirven, por tanto, a la mejora de la calidad de vida de la ciudad y al bienestar de la población.

En términos jurídicos, la regulación de estas actividades resulta novedosa con respecto a planeamientos urbanísticos anteriores. Si, como se indica en la Memoria de ordenación, en el Plan General de 1997, los equipamientos privados estaban integrados, a efectos de su regulación, en la normativa del uso dotacional de servicios colectivos que diferenciaba tres niveles: básico, singular y privado, el Avance del nuevo Plan General opta por una proposición distinta. Aun reconociendo la importante función de servicio a la colectividad que puede resultar inherente al desarrollo de estas actividades, opta por la completa clarificación de su situación jurídica, adoptando diferentes decisiones: la sustitución de la denominación de equipamiento privado por la de actividad complementaria con la finalidad de diferenciar, de una forma más nítida, su régimen específico de los elementos que forman parte de las redes públicas de dotaciones; también la integración

sistemática de estas actividades complementarias en el ámbito propio de los usos privados, con la finalidad de realzar más intensamente las características propias de este tipo de actividades: su semejanza a otras actividades privadas y su carácter lucrativo, propio de todos los usos privados.

El Avance opta con su regulación por separarse del criterio que vincula la cobertura de las necesidades colectivas de la población, que deben de ser satisfechas a través de las dotaciones públicas, a la invariabilidad, por interés público, de la calificación de las actividades complementarias, lo que implicaría, desde el punto de vista jurídico, a una vinculación singular. Por el contrario entiende, que la asignación del uso de actividad complementaria a una parcela puede variar a lo largo del tiempo hacia otros usos de carácter igualmente privados y que el necesario equilibrio entre residencia y dotaciones debe asegurarse a través de las redes públicas de dotaciones. Ahora bien, esa variación no puede realizarse sin recurrir a establecer nuevas determinaciones de carácter estructurante en relación a usos, edificabilidades y cargas urbanísticas, por lo que en estos casos, la formalización del cambio de uso, si se produce, deberá materializarse a través de la tramitación de una modificación puntual de plan general, en los términos previstos en la legislación vigente.

Formalmente, la normativa que propone el Avance diferencia la regulación propia de las actividades complementarias colectivas -aquellas que contribuyen a complementar el uso residencial y de actividades económicas en materia educativa, cultural, sanitaria, de bienestar social, religiosa, deporte y ocio entre otras- y la regulación propia de las actividades complementarias prestacionales, aquellas que cumplen esa misma finalidad en relación con las infraestructuras y servicios urbanos.

Ambas se articulan sobre criterios comunes en la estructuración de la normativa:

- Los parámetros físicos del suelo en el que se ubican, que permitirán distinguir dos grados territoriales: Extensivo e Intensivo.
- El nivel de servicio que se presta a través de las mismas, lo que permite distinguir las actividades complementarias Singulares y Básicas.

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### 1. Definición

El uso de actividad complementaria es el asignado a parcelas y/o espacios de titularidad privada, destinadas al desarrollo de actividades de carácter lucrativo, que contribuyen a complementar tanto los espacios residenciales como de actividades económicas.

### 2. Subclases

Dentro de la clase de uso Actividad Complementaria el Avance diferencia dos subclases:

- a) Uso Actividad Complementaria Colectiva: Asignado a parcelas y/o espacios de titularidad privada, destinados por el planeamiento a ser soporte de actividades que contribuyen a complementar las actividades residenciales o de actividad económica con actividades privadas en materia educativa, cultural, sanitaria, bienestar social, religiosa, deporte y ocio, entre otras.
- b) Uso Actividad Complementaria Prestacional: Corresponde a parcelas y/o espacios de titularidad privada, destinados por el planeamiento a servir de soporte a infraestructuras y servicios urbanos, tales como las instalaciones y redes energéticas, de telecomunicaciones

o de suministro de combustible y demás infraestructuras que desde la actividad privada, complementan y dan servicio las actividades residenciales o de actividad económica.

### **3. Grados y niveles:**

Dentro de las subclases de uso Actividad Complementaria Colectiva y Actividad Complementaria Prestacional, el Avance diferencia los siguientes grados:

- a) Extensivo: corresponde a parcelas destinadas a la implantación de una actividad complementaria colectiva o prestacional, con una superficie generalmente superior a seis hectáreas, destinadas a proporcionar servicios a un ámbito funcional que abarca el término municipal de Madrid o ámbitos funcionales de nivel superior.
- b) Intensivo: corresponde a parcelas destinadas a la implantación de una actividad complementaria colectiva o prestacional con una superficie inferior a seis hectáreas.

Dentro del Grado Intensivo, se podrán diferenciar dos niveles:

- Singular: se asigna a parcelas destinadas a actividades complementarias colectivas o prestacionales intensivas que prestan servicio a un ámbito funcional que abarca el término municipal de Madrid o ámbitos funcionales de nivel superior. Se identifican en el Plano de Regulación de Condiciones de Uso con la letra (S).
- Básico: se asigna a parcelas destinadas a actividades complementarias colectivas o prestacionales intensivas que prestan servicio a un ámbito funcional de carácter local de escala inferior al término municipal.

La asignación de nivel Singular o Básico no se considera determinación estructurante.

### **4. Categorías y tipos de la subclase Prestacional:**

El Avance, a efectos de la regulación de las condiciones particulares, distingue tres categorías y en cada una de ellas diferentes tipos, según el servicio prestado, a los que podrán asimilarse otros, no enunciados específicamente, de similar naturaleza:

- a) Infraestructuras de Energía
  - Infraestructuras para el transporte y suministro de energía eléctrica
  - Infraestructuras para el transporte y suministro de gas
  - Infraestructuras para el almacenamiento y distribución de derivados del petróleo
- b) Infraestructuras de Comunicación
  - Infraestructuras telefónicas y de datos
  - Infraestructuras e instalaciones para radio, televisión o sistemas de telecomunicación
- c) Instalaciones de Suministro de Combustible
  - Instalaciones para el suministro de combustibles para la automoción

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LA ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA COLECTIVA

### I. Condiciones generales

1. Las actividades complementarias colectivas se regularán por las condiciones de uso y edificabilidad de las presentes normas y subsidiariamente, por las establecidas en planeamientos de desarrollo.
2. Para la autorización de la implantación de cualquier uso compatible en las parcelas calificadas como Actividad Complementaria Colectiva se observarán las siguientes condiciones:
  - a) El régimen de compatibilidad de usos establecido para el uso de Actividad Complementaria Colectiva se aplicará sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación sectorial correspondiente.
  - b) La implantación de usos compatibles no podrá alterar la funcionalidad de la Actividad Complementaria Colectiva ni desvirtuar las condiciones del servicio específico que esta presta.
  - c) Los usos compatibles que pueden ser autorizados son los usos de actividad económica, en las categorías de comercial y recreativos con las condiciones de ocupación y edificabilidad establecidas en las presentes normas.

### 2. Condiciones particulares de la Actividad Complementaria Colectiva Extensiva

1. El Avance propone las siguientes reglas según el tamaño de parcela:
  - a) Parcelas con superficie comprendida desde 6 hectáreas hasta 20 hectáreas inclusive:
    - Edificabilidad: se aplicará el coeficiente  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a toda la superficie.
    - Ocupación máxima:
      - Sobre rasante: 50% de la parcela
      - Bajo rasante: 50% de la parcela
    - Superficie mínima con cubierta vegetal: 35 % de la parcela
  - b) Parcelas con superficie desde más de 20 hectáreas hasta 100 hectáreas inclusive:
    - Edificabilidad: la regulada para las parcelas del apartado a) de 6 a 20 hectáreas incrementada con la superficie resultante de aplicar un coeficiente de  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre la superficie restante
    - Ocupación máxima:
      - Sobre rasante: 25% de la parcela
      - Bajo rasante: 25% de la parcela
    - Superficie mínima con cubierta vegetal: 50% de la parcela
  - c) Parcelas con superficie mayor de 100 hectáreas:
    - Edificabilidad: La regulada para las parcelas del apartado b) de 20 a 100 Has incrementada con la superficie resultante de aplicar un coeficiente  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre la superficie restante.

- Ocupación máxima:
    - Sobre rasante: 10% de la parcela
    - Bajo rasante: 10% de la parcela
  - Superficie mínima con cubierta vegetal: 65% de la parcela
2. Usos compatibles
- a) La edificabilidad máxima que puede asignarse a usos compatibles será el 25% de la edificabilidad total materializada sobre la parcela que no supere la máxima permitida. A los efectos anteriores en instalaciones deportivas no cubiertas se considerará la superficie de suelo efectivamente destinada a la práctica deportiva.
  - b) La edificabilidad destinada a actividad económica, en su clase de actividad comercial y recreativa, será como máximo el 20% de la edificabilidad materializada sobre la parcela.
- 3. Condiciones particulares para la Actividad Complementaria Colectiva Intensiva Singular.**
- El Avance propone las siguientes reglas:
- a) Edificabilidad: se aplicará el coeficiente  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
  - b) Ocupación máxima
    - Sobre rasante: 100% de la parcela
    - Bajo rasante: 100% de la parcela
  - c) Usos compatibles: la edificabilidad máxima que puede destinarse a usos compatibles será el 25% de la edificabilidad total materializada sobre la parcela.
- 4. Condiciones particulares para la Actividad Complementaria Colectiva Intensiva Básica**
- a) Edificabilidad: Se aplicará el coeficiente  $2,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
  - b) Ocupación\_máxima:
    - Sobre rasante: 100% de la parcela.
    - Bajo rasante: 100% de la parcela.
  - c) Usos compatibles: la edificabilidad máxima que puede destinarse a usos compatibles será el 25% de la edificabilidad total materializada de la parcela.

## CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LA ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA PRESTACIONAL.

### I. Condiciones comunes

Para la autorización de la implantación de cualquier uso en las parcelas calificadas como Actividad Complementaria Prestacional se observarán las siguientes condiciones:

1. Los usos, las obras de edificación y las instalaciones estarán sujetos a la normativa sectorial que resulte de aplicación. Por tanto, que la obligatoriedad de las reglas que propone el Avance se entenderá sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación sectorial correspondiente.
2. La implantación de usos compatibles no podrá alterar la funcionalidad propia de la Actividad Complementaria Prestacional, ni impedir o disminuir las condiciones del servicio específico que este presta.
3. Los usos compatibles que pueden ser autorizados son los siguientes:
  - a) Usos Dotacionales Públicos.
  - b) Usos de actividad económica, en las categorías de comercial y recreativo y aparcamiento con las condiciones de ocupación y edificación establecidas en las presentes normas.
  - c) La edificabilidad máxima que puede asignarse a usos compatibles será el 25% de la edificabilidad total materializada sobre la parcela.
  - d) La edificabilidad destinada a actividad económica, en su clase de actividad comercial y recreativa, será como máximo el 20% de la edificabilidad total materializada sobre la parcela.

### **3. Condiciones de edificación**

El Avance propone las siguientes reglas:

#### **I. Edificabilidad**

Se aplicarán las condiciones de edificación establecidas por el Área de Regulación de Condiciones de Edificabilidad (RE) para las parcelas colindantes con un mínimo de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Mediante Plan Especial se podrá incrementar la edificabilidad un 20% siempre que se acredite las necesidades funcionales y su correcta integración en el entorno.

#### **2. Ocupación máxima de edificación e instalaciones**

- a) Sobre rasante: 100% de la parcela
- b) Bajo rasante: 100% de la parcela

### **4. Condiciones particulares de la Actividad Complementaria Prestacional de Instalaciones de Suministro de Combustible:**

Para las Instalaciones de suministro de combustible para la automoción será necesario tramitar un Plan Especial con las siguientes características:

- a) Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>
- b) Edificabilidad: Se aplicará el coeficiente 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. a los primeros 2.500 m<sup>2</sup> de parcela y el coeficiente 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. a la superficie restante.
- c) Ocupación máxima: La necesaria para el buen funcionamiento de la infraestructura
- d) Usos compatibles: Los usos compatibles no podrán superar el 50 % de la edificabilidad asignada a la parcela.

## TÍTULO 8 CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA EL USO RURAL NO DOTACIONAL.

El Título 8 regula las condiciones particulares de ordenación aplicables a los usos y edificaciones situadas en suelos no urbanizables. Y lo hace desde un planteamiento distinto del recogido en el Plan General de 1997, que asume la presencia en el término municipal de Madrid de un uso no urbano, denominado por esa razón, uso rural que se localiza en suelos clasificados como suelos no urbanizables de especial protección. Dentro de estos espacios los usos y edificaciones que pueden implantarse y construirse están plenamente condicionados por lo establecido en la legislación sectorial de protección. Con pleno respeto a lo establecido por la misma, el Avance propone la diferenciación de dos regímenes diferentes:

- a) Régimen aplicable al uso rural natural, ubicado siempre en suelo no urbanizable de especial protección sometido a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Régimen aplicable al uso rural periurbano localizado sobre los espacios integrados en el límite que mantiene el suelo no urbanizable de especial protección con el suelo urbano, que el planeamiento urbanístico considera necesario ordenar para garantizar, precisamente, la mejor conservación de los valores del espacio natural.

Quedan fuera de esta regulación la definición de las condiciones particulares de aplicación en el suelo no urbanizable por la necesidad de dotar de especial protección algunas infraestructuras (carreteras o Aeropuertos) o terrenos sometidos a servidumbres públicas que resultan incompatibles con su transformación en suelos urbanos.

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### **1. Uso rural no dotacional.**

El uso rural no dotacional es aquel que se extiende sobre las áreas del suelo no urbanizable que por sus condiciones naturales, características ambientales o paisajísticas o su localización dentro del término municipal, deben ser mantenidas fuera del proceso de urbanización.

#### **2. Aplicación de las condiciones particulares de edificación y de uso.**

La regulación correspondiente a las condiciones de edificación y uso se aplicará al uso rural no dotacional.

Por tanto, quedan fuera del ámbito de aplicación, los usos afectados por la legislación de protección o policía de dominio público que se regularán conforme a las condiciones particulares establecidas para el uso de las infraestructuras y servicios urbanos o el uso de equipamiento social.

### 3. Régimen jurídico aplicable al uso rural no dotacional

El régimen aplicable al uso rural no dotacional es el establecido en los art. 15, 29 y 42 de la LSCM, así como los artículos 12 y 13 del TRLS08, la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, la Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de viviendas rurales sostenibles, el previsto por la legislación sectorial que resulte de aplicación y el establecido por las presentes normas.

### 4. Grados del uso rural no dotacional

A efectos de regular las condiciones particulares de uso y edificación, se diferencian dos grados:

- Grado 1: uso rural natural;
- Grado 2: uso rural periurbano.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RURAL NATURAL

### 1. Uso rural natural

Se asigna la calificación correspondiente al grado 1, rural natural, a los espacios naturales que han sido identificados en el Plano de Regulación de Usos con este uso, cuya finalidad principal es la protección y preservación de la naturaleza.

Afecta a los suelos clasificados por el Plan General de 1997 como NUP-1 y NUP-3 y parte del NUP-2.

- Monte del Pardo (NUP-1).
- Monte del Pilar – La Escorzonera (NUP-3).
- Monte de Valdelatas (NUP-3).
- Soto de Viñuelas (NUP-2).

### 2. Condiciones particulares de uso y edificación

Las condiciones particulares de edificación y uso en los espacios identificados en el Plano con el uso rural natural serán las permitidas por la legislación sectorial que resulte de aplicación.

## CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RURAL PERIURBANO

### 1. Uso rural periurbano

Se asigna la calificación correspondiente al grado 2, rural periurbano, a los terrenos incluidos en los espacios naturales protegidos situados en las proximidades de un núcleo urbano que están identificados en el Plano de Regulación de usos, cuya utilización puede ser adecuada a las necesidades de los ciudadanos vinculadas a lugares de recreo, descanso, esparcimiento, actividades socio-educativas, terapéuticas y otras asimilables, que puedan desarrollarse siempre de modo compatible con la conservación de la naturaleza y la educación ambiental.

Esta calificación urbanística afecta a los siguientes espacios:

- Parque de Valverde
- Parque del Sureste

Se propone incluir en esta categoría también parte de los suelos clasificados por el PGOU-97 como NUP2, en los que la legislación sectorial es más permisiva en cuanto a usos autorizados, ya que no albergan las áreas de mayor valor ecológico y se entiende que tienen un carácter de espacio de transición con el suelo urbano.

## **2. Condiciones particulares de uso y edificación del uso rural periurbano.**

El Avance propone para los espacios calificados como Parques Periurbanos una regulación que diferencia los siguientes tipos de usos:

- Usos propios del medio natural.
- Usos compatibles autorizados.
- Usos sujetos a control ambiental.
- Usos prohibidos.
- Usos Provisionales.

### **A) Usos propios del medio natural**

Son los vinculados a la conservación y desarrollo del medio natural que comprenden actividades forestales, agrícolas, ganaderas, mineras, cinegéticas, etc., así como también la conservación y mantenimiento del propio espacio.

Sus condiciones de autorización y desarrollo están reguladas por la normativa específica de aplicación a cada espacio natural.

### **B) Usos compatibles autorizados**

Son aquellos no específicamente vinculados a la conservación y desarrollo del medio natural que están permitidos, no obstante, por la normativa sectorial que afecta a los suelos no urbanizables protegidos de Madrid.

Se corresponden con el uso equipamiento, el uso de actividad económica en su categoría de comercio y el uso de actividad complementaria, regulados en la RPG que podrán desarrollarse sobre estos espacios con sujeción a los límites impuestos por la legislación sectorial.

En particular, se podrán autorizar las siguientes actividades:

- Actividades recreativas: gastronomía, enología, centros ecuestres.
- Actividades educativas: centros de interpretación, actividades lúdico-festivas, centros de educación ambiental.
- Actividades deportivas.
- Actividades culturales preservación y potenciación del patrimonio cultural, en todas sus variantes (histórico, arqueológico, arquitectónico, etnográfico, espiritual, artístico, etc.). También patrimonio cultural inmaterial (tradiciones y expresiones orales, las artes del espectáculo, los usos sociales, los rituales y actos festivos; los conocimientos y usos relacionados con la naturaleza o el universo o técnicas artesanales tradicionales.).

Estos usos son directamente autorizables, si bien las condiciones de su efectiva implantación serán establecidas por un Plan Especial de ordenación pormenorizada de cada espacio que regulará, entre otros extremos, la ocupación total de cada uso y las condiciones de la edificación.

### C) Usos condicionados a control ambiental

Son aquellos usos no regulados expresamente en la normativa sectorial que resulta de aplicación a los suelos no urbanizables protegidos, que se consideran compatibles con la conservación y la sostenibilidad de los espacios naturales Periurbanos.

Se corresponderán con el uso equipamiento, el uso de actividades económicas en su categoría de comercio y hospedaje, el uso de actividad complementaria, y el uso infraestructural, establecidos en la Revisión del PG, que podrán desarrollarse sobre estos espacios con sujeción a los límites impuestos por la legislación sectorial.

En particular, se podrán autorizar las siguientes actividades

- Turismo rural y camping.
- Agricultura urbana (huertos de alquiler), paisajismo y jardinería.
- Actividades sanitarias y terapéuticas.
- Explotación de masas forestales – biomasa.
- Parques eólicos.
- Parques fotovoltaicos
- Actividades de depuración de agua: lagunaje, producción de compost, deposición de inertes para recuperación de paisajes degradados.
- Actividades de comercio verde/ecológico.

La implantación de estos usos y actividades estará sometida a las condiciones impuestas por un procedimiento ambiental (evaluación de impacto ambiental y/o evaluación ambiental de actividades), que regulará la adecuación de la actividad a los fines del Parque Periurbano.

### D) Usos prohibidos y provisionales

La RPG establecerá la regulación de los usos prohibidos y provisionales.

