

3. Donde los planos de ordenación no establezcan expresamente el uso público de los espacios de retranqueo si la edificación se separa de la alineación mas de un metro y medio (1,50) la diferenciación del espacio público y el privado que la alineación señala, deberán materializarse mediante elemento divisorio o cerramiento de la parcela.
4. En este caso, el espacio libre de parcela entre la fachada de la edificación y la cara exterior del cerramiento de parcela sobre la alineación exterior, podrá situarse hasta metro y medio (1,50) sobre la rasante de la calle, o el espacio público.
5. Cuando el espacio libre de parcela resultado de retranquear la edificación, se proyecte por debajo de la rasante de la vía pública, deberán disponerse elementos de cerramiento de la parcela o de seguridad y protección frente a caídas.
6. El espacio libre de parcela resultante del retranqueo deberá ajardinarse, cuando no fuera utilizable, y, en todo caso, plantarse con especies vegetales en un 20% de su superficie como mínimo, y podrá adscribirse a usos privativos de jardín o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse, en el mismo, pórticos, pérgolas y construcciones destinadas a portería y afines con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
7. Los huecos de piezas habitables en planta baja que abran sobre los espacios libres resultantes del retranqueo, distarán mas de doscientos setenta (270) centímetros del cerramiento de parcela cuando éste fuera opaco y su altura supere en un metro y medio (1,50) la cota de piso de la planta baja.
8. Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja y enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular del uso a que se destine o de la zona en que se encuentre.
9. Si en la edificación se disponen soportales, su profundidad será superior a trescientos (300) centímetros y su ancho libre de paso mínimo será igual a doscientos cincuenta (250) centímetros.
10. El pavimento de los soportales se dispondrá obligatoriamente sin solución de continuidad con la rasante de la acera de la vía pública a la que da frente, como ampliación de la misma.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 19.10.04
EL OFICIAL MAYOR

En los espacios libres de parcela resultantes de retranquear la edificación, podrá resolverse la continuidad de los soportales en el frente edificado mediante pérgolas, pórticos, cubiertos o descubiertos, o marquesinas.

Artº. 2.3.6. Separación a linderos.

1. La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de parcela, únicamente cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
 1. Que los planos de Ordenación del Plan Parcial o los Estudios de Detalle que se aprueben en su desarrollo contemplen la ejecución de edificios medianeros o establezca la imposición de servidumbres de luces y vistas entre predios colindantes.
 2. Que se trate de edificaciones adosadas dentro de un proyecto unitario.
 3. Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo en este caso preceptiva la construcción simultánea o la constitución, formal y fehaciente, de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación de volúmenes o con el proyecto unitario que se apruebe.
2. En todos los supuestos la edificación respetará las separaciones mínimas que establezcan la regulación de la zona en la que se encuentren en los restantes linderos en los que no concurren las circunstancias señaladas.

Artº. 2.3.7. Separación entre edificios

1. Posición relativa a la edificación colindante

La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H) de cornisa, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes

2. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que guardan continuidad física, deberán respetar una separación



entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de cinco (5) metros.

3. Reducción de la separación

a) Podrá reducirse el valor de la separación entre edificaciones hasta la tercera parte de su altura de cornisa (H/3) con un mínimo de tres (3) metros en los casos siguientes:

- a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean con carácter permanente paramentos ciegos.
- b) Cuando todos los huecos abiertos en una o ambas fachadas correspondan con carácter permanente a piezas no habitables.
- c) Cuando para todos los huecos que correspondan a piezas habitables estas cuenten con otro hueco distinto en el que resuelvan sus condiciones de ventilación e iluminación con luces rectas a la fachada más próxima, superiores a una vez la altura de cornisa.

b) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá igualmente, reducirse hasta un tercio de su altura (H/3) con un mínimo de tres (3) metros.

c) Cuando el solape entre las directrices de los bloques de edificación tenga en planta una dimensión inferior a seis (6) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H/4) con un mínimo de tres (3) metros.

d) Cabrá, igualmente, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando la correcta iluminación y soleamiento.

A estos efectos se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de Diciembre.

4. Vacíos compositivos

Cuando en la composición del volumen edificado se efectúen aperturas espaciales de carácter compositivo transversales a la directriz de los bloques de edificación, la distancia entre sus



parámetros será libre, no pudiendo abrir sobre ellas huecos que resuelvan las condiciones de ventilación o iluminación de ninguno de los espacios habitables de la edificación, pero sí la de aquellos que las complementen.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

Artº. 2.4.1. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

Artº. 2.4.2. Límite de la ocupación.

1. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan Parcial.

Artº. 2.4.3. Construcciones subterráneas.

1. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.



CAPÍTULO 5

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artº. 2.5.1. Aplicación.

1. Las condiciones de edificabilidad son las que acotan las cantidades máximas de construcción y la dimensión global en volumen o extensión superficial de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.
2. La edificabilidad de una parcela, viene determinada, en primer lugar por el aprovechamiento urbanístico y edificabilidad asignados a la misma, y, al mismo tiempo, por las condiciones de forma y posición que determinan las áreas y volúmenes de movimiento dentro de los que cabe realizarla.
3. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada uso a que se destine y el lugar y zona en que se localice la parcela.

Artº. 2.5.2. Superficie edificable

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificable total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a) El aprovechamiento urbanístico máximo asignado a la parcela
 - b) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
 - c) El coeficiente de edificabilidad máximo
 - d) La superficie edificable máxima

Artº. 2.5.3. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente o índice de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable en m²e y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia en m²s,

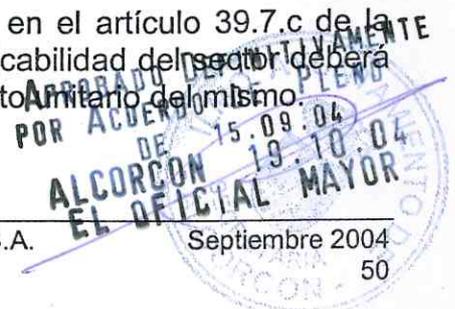
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 19.10.04
EL OFICIAL MAYOR

mediante la que se expresa o mide la intensidad o densidad de edificación.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito al que se refiere, área, zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres de edificación, las redes públicas y los dotacionales públicos de cesión obligatoria.
Los coeficientes de edificabilidad bruta adoptados por el Plan Parcial se refieren en exclusiva a los usos lucrativos, no comprendiendo la edificabilidad de los usos dotacionales y redes públicas.
 - b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de las parcelas directamente edificables o, en su caso, la superficie de la zona, polígono o ámbito de referencia de la que se han deducido la superficie de espacios libres de edificación o no edificables, zonas verdes y viales, no comprendidos en las propias parcelas edificables.

Artº. 2.5.4. Intensidad Global de edificación del Plan Parcial

1. La intensidad global de edificación o coeficiente de edificabilidad bruto determinado por el Plan General para el conjunto de la superficie de los sectores y referido a la extensión total de los mismos, incluidas las redes o sistemas comprendidos o externos adscritos es de: cero coma tres siete cuatro ocho cinco (**0,37485** m²e/m²sb) metros cuadrados edificables de cualquier uso por metro cuadrado de suelo bruto.
2. El coeficiente global de edificabilidad resultante de la ordenación, para el conjunto de la superficie ordenada por el Plan Parcial y para cada uno de los tres sectores en él comprendidos, es de cero coma tres siete tres cuatro (**0,3734**), metros cuadrados edificables de cualquier uso por metro cuadrado de suelo bruto, inferior al establecido como máximo por el Plan General.
3. De conformidad con lo establecido en el artículo 39.7.c de la Ley del suelo, el coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.



Artº. 2.5.5. Intensidad global de edificación en Zona

1. La intensidad global máxima referida al conjunto de las superficies de parcelas netas directamente edificables comprendidas en cada zona, es la establecida en las condiciones particulares de esta.
2. La intensidad global máxima en zona es el resultado de repartir la intensidad global del Plan Parcial y de cada uno de los sectores, que no podrá superarse, entre las distintas zonas.
3. El índice de intensidad neta media global de la zona podrá ser superado de forma local en alguna o algunas de las parcelas que comprenda cuando este resulte inferior en otras de la misma zona, sin que el conjunto pueda superar el límite global establecido.

Artº. 2.5.6. Edificabilidad asignada.

1. La edificabilidad asignada a cada parcela, o superficie máxima edificables, se detalla en el **Anexo II** a estas normas, en función del aprovechamiento urbanístico otorgado y del uso urbanístico a que se las destina.
2. La edificabilidad asignada a cada unidad parcelaria definida por el Plan Parcial, es resultado de la distribución efectuada de la edificabilidad total otorgada por el Planeamiento General al conjunto del ámbito que el Plan Parcial ordena, con los distintos grados de intensidad que caracterizan las zonas por este establecidas.

Artº. 2.5.7. Transferencias de edificabilidades.

1. Toda alteración de la distribución de la edificabilidad total entre las manzanas, y de la edificabilidad asignada consecuentemente a cada una de ellas, requerirá la tramitación de una modificación del Plan parcial conforme a lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley, con la excepción de las asociadas a las divisiones parcelarias dentro de una misma manzana, autorizadas en estas normas, en las que dicha distribución podrá llevarse a cabo mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que justifique la nueva distribución de volúmenes, coherentemente con la distinta asignación de edificabilidades entre unidades parcelarias que se proponga.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 19.10.04
EL OFICIAL MAYOR

2. Cuando dicha alteración de la distribución entre manzanas, tenga lugar dentro de los límites que el Plan Parcial establece, y siempre sin superar el máximo establecido por el Planeamiento General para el conjunto del ámbito ordenado por el Plan Parcial, se tendrán por cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 67.2 de la Ley.

Artº. 2.5.8. Transferencias de número de viviendas.

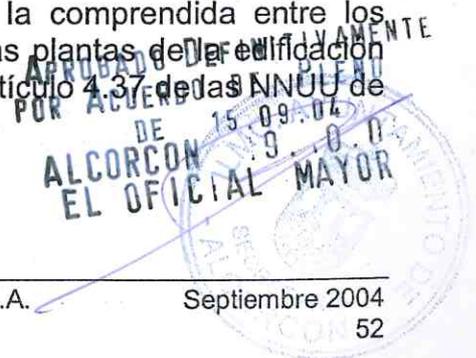
1. La asignación a cada una de las parcelas de un número de viviendas, resultado de la distribución por el Plan de Reforma de las máximas autorizadas en todo su ámbito, podrá alterarse sin que constituya modificación del Plan Parcial, siempre que no se supere el máximo establecido para el conjunto del Plan Parcial, y serán autorizables siguiendo el procedimiento establecido para las licencias urbanísticas de parcelación.
2. Los cambios que se autoricen se anexarán al documento de Planeamiento vigente, como parte del desarrollo del mismo.

Artº. 2.5.9. Intensidad local máxima.

1. Ni la edificabilidad neta asignada a cada parcela resultado de la distribución de la edificabilidad total del ámbito entre las parcelas en que se ordena, ni la que resulte de las transferencias de edificabilidades reguladas en el Artº. 2.5.7, podrán superar, en ningún caso, las intensidades locales siguientes sin alterar el presente Plan Parcial:
 - Tres metros ($3 \text{ m}^{2e}/\text{m}^{2sn}$) cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo neto de parcela de uso de vivienda colectiva.
 - Dos metros ($2\text{m}^{2e}/\text{m}^{2sn}$) cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo neto de parcela de uso comercial.
 - Un metro ($1 \text{ m}^{2e}/\text{m}^{2sn}$) cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo neto de parcela de residencial unifamiliar.

Artº. 2.5.10. Superficie edificada por planta

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación en los términos establecidos en el artículo 4.37 de las NN UU de PG.



NNUU del PG, con excepción de los porches en planta baja que quedarán abiertos al espacio libre de parcela adscrito al uso individual de las viviendas.

9. Los proyectos técnicos de obras contendrán la expresión de las superficies edificadas de cada una de las plantas y la total del edificio, con indicación de las de cada uno de los locales o establecimientos de utilización independiente que la integren, y de las zonas o elementos comunes al servicio del edificio, distinguiendo la computable y la excluida del computo por aplicación de cada una de las reglas anteriores.

Artº. 2.5.11. Superficie edificada total

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. Los proyectos técnicos de obras contendrán la expresión de la superficie edificada total distinguiendo la privativa de la de uso y servicio común del edificio, y la computada y la excluida del computo de conformidad con el artículo anterior, y sus coeficientes de relación con la superficie útil total calculada de conformidad con el artículo siguiente.

Artº. 2.5.12. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de un local o establecimiento la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos elementos de partición o paredes divisorias terminados de los espacios de altura libre total superior a 150 centímetros.
3. Todos los proyectos técnicos que acompañen las solicitudes de licencias municipales de obras de nueva planta, o de reforma, ampliación, o rehabilitación en edificios, locales o establecimientos ya existentes, habrán de contener la expresión de la superficie útil total y la de la totalidad de cada uno de los locales o establecimientos que lo integren o a los que se refieran, y las de las zonas y elementos comunes de cada planta que comprendan.



CAPÍTULO 6

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artº. 2.6.1. Aplicación.

1. Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artº. 2.6.2. Altura de la edificación.

1. La edificación no rebasará en ningún punto una altura establecida en las zonas para cada uno de sus grados o la que, de modo singular, se señale en el plano de alineaciones.
2. Sobre la última planta autorizada cabrá la construcción de una planta de ático retranqueado, en las condiciones establecidas en las normas particulares de cada Zona.
3. Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación exterior, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 1:1.
4. La medición de la altura de la edificación se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.42 de las NNUU de PG/99.

Artº. 2.6.3. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, se admiten con carácter general las siguientes construcciones:
 - a) Las vertientes de la cubierta, en las condiciones establecidas en los artículos 4.43 y 4.98 de las NNUU de PG/99.
 - b) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán



sobrepasar una altura total de cuatrocientos (400) centímetros sobre la altura de cornisa.

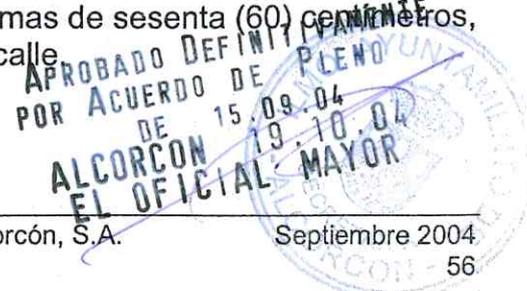
2. Cuando sobre el forjado horizontal que cubra la última planta permitida, se disponga cubierta inclinada, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.43 de las NNUU de PG.
3. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determina, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, pérgolas y remates ornamentales.
4. Por encima de la altura máxima total o de cumbrera que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - b) Los paneles de captación de energía solar.

Artº. 2.6.4. Cota de origen y referencia.

1. La cota de referencia de la planta baja no se situará a mas de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de la parcela.
2. La cota de piso o pavimento terminado de las viviendas en planta baja se situará a mas de sesenta (60) centímetros de la cota de nivelación, origen o referencia de la planta baja y del terreno circundante a la edificación.

Artº. 2.6.5. Altura de piso o entre plantas.

1. La altura mínima entre pisos será la de doscientos noventa (290) centímetros.
2. Cuando las fachadas exteriores estén en contacto con el espacio público o con espacio libre de parcela incorporado al espacio público, la cara inferior del forjado de techo de la planta baja se situará a una altura superior a trescientos treinta centímetros (330) y el piso de las viviendas de planta baja se situará en todos sus puntos a mas de sesenta (60) centímetros, ambos sobre la rasante de la calle.



Artº. 2.6.6. Altura libre de piso

1. La altura libre mínima entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma planta o del falso techo si lo hubiese será de doscientos cincuenta centímetros (250) en las piezas habitables.
2. La altura libre mínima de pisos podrá reducirse en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Con igual límite mínimo podrá reducirse la altura libre en un 20% de la superficie de las piezas habitables. En particular cabrá reducir la altura en pasillos, distribuidores, vestíbulos, aseos y cocinas, terrazas y tendederos para la disposición de falsos techos que alojen la conducción de instalaciones.

Artº. 2.6.7. Área y Volumen de Movimiento

1. El conjunto de las condiciones dimensionales y de volumen y forma de la edificación, posición, ocupación, altura, etc, determinan el área y volumen límite, o de movimiento, dentro del cual han de quedar comprendidos los volúmenes que se proyecten para poder ser autorizados y conformes con estas normas.
2. Dentro del Volumen de movimiento, las formas edificatorias, incluyendo las relativas a las vertientes de cubierta, o elementos de remate de la edificación, serán libres en su composición, salvo cuando para las mismas, de modo expreso, se establezcan en estas normas otros requisitos o condiciones particulares obligatorias.
3. Las cantidades de edificación autorizadas mediante las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, deberán, igualmente, quedar comprendidas dentro del volumen de movimiento, sin que necesariamente lo agoten.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 19.10.04
EL OFICIAL MAYOR



CAPÍTULO 7

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS

Artº. 2.7.1. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Artº. 2.7.2. Condiciones de los huecos.

1. Los huecos de los que se dote a las piezas habitables, o a cualquier otro espacio o local por exceso sobre los mínimos exigidos en las NNUU de PG/99 o en las presentes normas, serán libres en cuanto a su disposición y condiciones.
2. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables no podrán tener una embocadura inferior a vez y media su profundidad medida entre la superficie exterior de la fachada e interior del local.
3. Los huecos de ventilación e iluminación de escaleras comunes en edificación colectiva, no podrán tener una embocadura inferior a su profundidad.
4. Igualmente las piezas habitables podrán resolver sus condiciones de iluminación y ventilación a través de huecos a terrazas cubiertas siempre que su profundidad sea igual o superior, a la embocadura en todas sus partes, e igual o inferior a la de su altura libre.

Artº. 2.7.3. Dimensiones de los patios interiores a la edificación

1. En el ámbito del Plan Parcial no se autoriza la disposición de piezas de estancia o dormitorios, con la excepción de cocinas, aseos, lavaderos, tendederos y escaleras, que resuelvan sus

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 19.10.04
OFICIAL MAYOR

condiciones de ventilación e iluminación en patios interiores a la edificación, para el resto de las piezas habitables de usos distintos del de vivienda regirá la distancia de H/3 del cuadro adjunto.

2. Las tipologías preferenciales de edificación residencial son las de viviendas de doble orientación y ventilación cruzada con todas sus piezas habitables sobre fachadas exteriores de la edificación.
3. La dimensión de los patios de parcela cerrados interiores a la edificación se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos, y de altura H del patio, medido en la forma señalada en el artículo 4.62 y 4.63 de las NNUU de PG.

Las distancias y dimensiones mínimas se determinan en el cuadro siguiente:

USO DEL LOCAL	DISTANCIA MINIMA	
	EN RELACION CON LA ALTURA	ABSOLUTA (m)
Piezas habitables (excepto cocina)	$\frac{H}{3}$	3,30
Cocina	$\frac{H}{4}$	3,00
Piezas no habitables, escaleras lavaderos y paramentos ciegos	$\frac{H}{5}$	3,00

4. Los patios cerrados interiores a la edificación una superficie mínima de dieciséis metros cuadrados (16 m²).
5. Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse, las correspondientes a un tercio de H (H:3), hasta un cuarto H (H:4) y las de un cuarto de H (H:4) hasta un quinto de H (H:5), siempre que las superficies de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas de trescientos treinta (330) y trescientos (300) centímetros, respectivamente.
6. Cuando en la normativa de la zona se indiquen valores de separación entre paramentos correspondientes a las fracciones un medio de H (H:2) y dos tercios de H (2H:3), podrá reducirse

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 19.10.04
EL OFICIAL MAYOR

las dimensiones correspondientes a un de H (H:2) hasta un tercio de H (H:3) y las de dos tercios de H (2H:3) hasta un medio de H (H:2), en la misma forma contemplada en el apartado anterior, y sin alterar la dimensión mínima establecida por el cociente en la norma de la zona.

7. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetros igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a los tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medio en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
8. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

Artº. 2.7.4. Dimensión de los patios de parcela abiertos.

1. Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea $P=1,5 f$, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada, y f el ancho de su embocadura.
2. Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.
3. La embocadura del patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor de un tercio de la altura H (H:3) con mínimo de seis (6) metros, valor que podrá reducirse en el sentido de la profundidad del patio, hasta un mínimo de un quinto de H (H:5) y tres (3) metros, siempre que ambos testeros sean ciegos.

Artº. 2.7.5. Dimensión de los patios de manzana o exteriores a la edificación.

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas conformen un recinto o espacio cerrado o semicerrado por cuerpos o

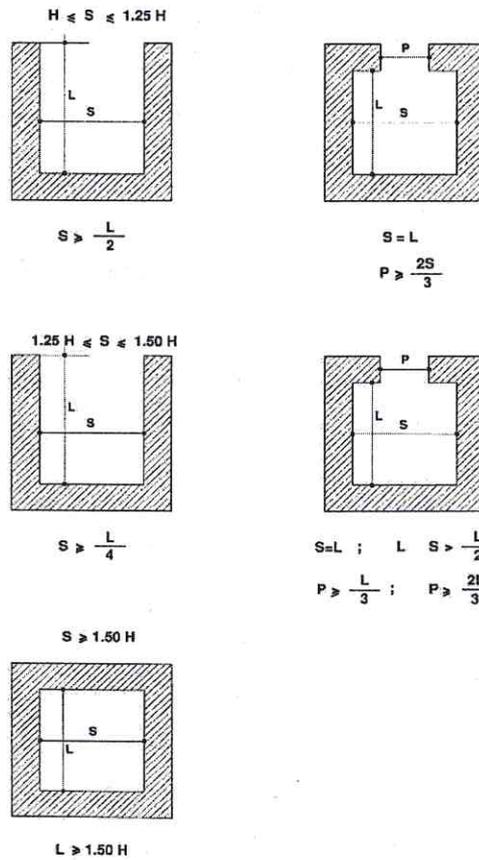


bloques de edificación continuos, los espacios libres delimitados por dicho conjunto respetarán las dimensiones que se establecen en el gráfico de la pagina siguiente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 19.10.04
EL OFICIAL MAYOR



Artº 2.7.5. Dimensión de los patios de manzana o exteriores a la edificación



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN
EL OFICIAL MAYOR

- 2 Cuando la edificación encierre un espacio libre interior de manzana será preceptiva la comunicación, al menos, en planta baja, de este espacio con los espacios libres exteriores, públicos o privados. A tal efecto se dispondrá, en al menos uno de los frentes, de pasos o huecos y espacios diáfanos en planta baja, de acceso al patio y comunicación visual, de ancho total conjunto superior a un quinto del frente de manzana y parciales superiores a un octavo de dicho frente.

Al menos uno de estos huecos o pasos contará con doble altura. En todo caso se favorecerá la comunicación visual entre los espacios interiores de manzana y la vía pública, y su accesibilidad recíproca.

- 3 Cuando los bloques de edificación formen una figura cerrada en mas del 80% de su perímetro, la profundidad máxima media de la edificación será de 12 metros, calculados como cociente entre la superficie de ocupación y la longitud del perímetro exterior, con un máximo parcial de 14 metros.

Artº. 2.7.6. Dimensión de los patios ingleses

1. Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda familiar.
2. Cuando se dispongan patios ingleses, la medición de la altura de la edificación se efectuará desde la cota de pavimentación del patio inglés.

Artº. 2.7.7. Cubrición de patios

1. Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá la cubrición por encima de la última planta de los patios interiores a la edificación con claraboyas y lucernarios traslúcidos que garanticen su completa iluminación, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior a un veinte por ciento (20%) de la del patio.
2. La superficie de los patios no será, en ningún caso edificable.



Artº. 2.7.8. Acceso a patios

1. Todo patio, cualquiera que sea su tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y cuidado de los mismos.
2. Cuando se dispongan patios de manzana, o espacios libres de parcela interiores cerrados rodeados o circundados por los bloques de edificación, la tipología preferencial de acceso a los edificios será la de portales pasantes, que atraviesen el bloque de edificación, comunicados con vía pública y patio, y con puertas de acceso a ambos. En todo caso se dispondrán, al menos, cuatro accesos diferenciados por cada manzana al patio de la misma.

Artº. 2.7.9. Vacíos interiores a la edificación.

1. Podrán disponerse Vacíos interiores a la edificación sin que les sean de aplicación las condiciones de dimensión de los patios cuando a través de ellos no se resuelvan las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables.
2. La dimensión de estos Vacíos será libre debiendo adecuarse a las exigencias espaciales, compositivas o del uso al que se los destine, o los que por analogía les fueran de aplicación.

CAPÍTULO 8

CONDICIONES DE UTILIZACIÓN

Artº. 2.8.1. Definición

1. Las condiciones particulares de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades y los locales que las alojen, para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General, el presente Plan Parcial o los instrumentos que los desarrollen.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN
EL OFICIAL MAYOR

Artº. 2.8.2. Aplicación

1. Las condiciones generales y particulares de los usos urbanísticos son las establecidas en las NNUU del PG.
2. Además de las anteriores, serán de aplicación las establecidas en las presentes normas para cada una de las zonas.
3. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal y las restantes disposiciones municipales que les fueran de aplicación.

Artº. 2.8.3. Establecimientos y locales

1. Cuando estas condiciones se refieran de manera diferenciada, a los distintos usos a que se destinen los diversos establecimientos y locales en que se divida la edificación de tipologías colectivas para su utilización, la propia división, segregación o agrupación de locales habrá de ser objeto de licencia administrativa mediante la que se compruebe el cumplimiento o el mantenimiento de dichas condiciones.

CAPÍTULO 9

CONDICIONES DE ESTETICA

Artº. 2.9.1. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artº. 2.9.2. Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como las áreas no edificadas, corresponde al ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera

APROBADO DEFINITIVO
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN
EL OFICIAL MAYOR

afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

Artº. 2.9.3. Protección de los ambientes urbanos.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.
2. En obras de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.
3. Las obras de consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

Artº. 2.9.4. Fachadas.

1. La totalidad de los paramentos de cerramiento de la edificación exterior o visibles desde la vía pública o desde las edificaciones colindantes, tendrá el tratamiento apropiado a las fachadas de la edificación.



2. Las fachadas laterales, posteriores e interiores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
3. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Artº. 2.9.5. Modificación de fachadas.

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de las fachadas, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

Artº. 2.9.6. Soportales.

1. Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo, su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.
2. Los retranqueos en planta baja formando soportales serán admisibles como acceso a la edificación y únicamente si se sitúan a nivel de la rasante de la calle, son continuos en todo el frente de manzana y están abiertos en ambos extremos en el sentido longitudinal de la vía o espacio público al que den frente.

Artº. 2.9.7. Entrepisos abiertos.

1. Podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones, y que carezcan de todo tipo de cerramientos, que no computarán a efectos de superficie edificada salvo en las superficies cerradas

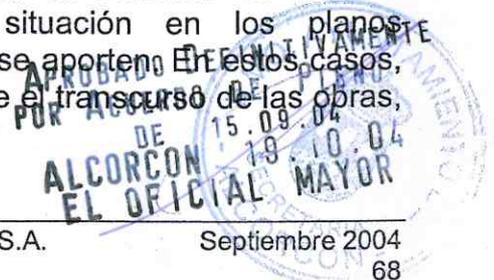
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 19.10.04
EL OFICIAL MAYOR

Artº. 2.9.8. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior sino forma parte del proyecto original o de un proyecto de conjunto, ni perjudicar la composición arquitectónica, tratamientos y estética de la misma.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la composición arquitectónica de la fachada y sin romper su cerramiento.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situado en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artº. 2.9.9. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda la pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
4. Los patios o espacios libres, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras,



se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artº. 2.9.10. Ajardinamiento de patios.

1. Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 19.10.04
EL OFICIAL MAYOR



TÍTULO TERCERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

CAPÍTULO PRELIMINAR

Artº. 3.0.1. Definición.

1. Las condiciones que se establecen en este título son las específicas de los ámbitos que se delimitan en el plano de Usos y Regulación del Suelo, que, junto a las condiciones generales del Título II, regulan el uso, aprovechamiento urbanístico y edificación de las parcelas, la propia parcelación, y el uso y destino de los edificios y de las partes, establecimientos y locales de los mismos, en función de su localización, condiciones, todas ellas, para su ejecución material.

Artº. 3.0.2. División en zonas.

1. En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en los distintos lugares, y del uso característico asignado, y conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la ley 9/2001, el ámbito se ha dividido, para su regulación pormenorizada, en cuatro zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada en la siguiente forma:

ZONA A: Edificación Residencial Colectiva..
ZONA B: Edificación Residencial Unifamiliar
ZONA C: Actividades Económicas.
ZONA D: Espacios libres y equipamientos públicos.

Artº. 3.0.3. Aplicación.

1. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras y actuaciones urbanísticas según queda establecido, para cada una de ellas, en los capítulos siguientes.
2. A todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación comprendidas en el interior



de cada zona les son de aplicación las mismas condiciones de la ordenación pormenorizada.

Artº. 3.0.4. Relaciones de ponderación entre zonas

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 38.3.b de la ley 9/2001, el presente Plan Parcial establece como coeficiente de ponderación u homogeneización, por razón de su localización en las distintas zonas de regulación en que se divide, para todas ellas, la unidad, resultando como única ponderación de los aprovechamientos la de los usos pormenorizados establecida en el TÍTULO primero de estas normas.

Artº. 3.0.5. División en grados

1. A los efectos del establecimiento de un distinto valor, magnitud, intensidad o graduación de los parámetros con los que se regula la edificación, cada una de las zonas se divide, a su vez, en grados de su aplicación.

Artº. 3.0.6. División en niveles

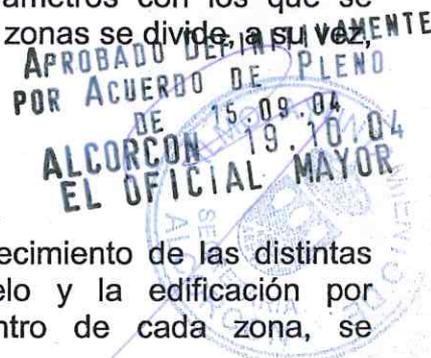
1. Así mismo, a los efectos del establecimiento de las distintas condiciones de utilización del suelo y la edificación por actividades no características, dentro de cada zona, se distinguen niveles de aplicación.

Artº. 3.0.7. Ejecución por Supermanzanas

1. Las Supermanzanas constituyen unidades de referencia susceptibles de proyecto, desarrollo, alteración y regulación unitarios, de la ordenación determinada por el Plan Parcial.

Se señalan en relación con la morfología adoptada por el Plan Parcial, como escalón intermedio de la ordenación entre el ámbito zonal de regulación en el que se incluye y las manzanas que comprenden.

2. Las Supermanzanas son espacios de referencia susceptibles de división en manzanas mediante la apertura de viales públicos locales ó viales privados, interiores y transversales a los viales públicos que la delimitan, o de agrupación de



manzanas, dando lugar a manzanas de mayor dimensión, mediante la supresión o relocalización de los mismos.

3. Cuando se desee promover o actuar por Supermanzanas completas, podrá formularse la alteración de la concreta ordenación pormenorizada interior mediante la correspondiente modificación del Plan Parcial en su ámbito.
4. Las obras de urbanización de los viales y espacios libres públicos interiores a la supermanzana, se constituirán, en estos casos de alteración de la ordenación, en carga urbanística de la unidad de proyecto, respondiendo solidariamente de la misma la totalidad de los aprovechamientos a ella asignados, por el Plan Parcial.
5. Cuando las alteraciones se refieran a ámbitos superiores a la supermanzana, deberán justificar expresamente las mejoras relativas a la estructura viaria y urbana principal, localización y dimensión de las dotaciones de todo tipo que comprenda.

Artº. 3.0.8. Alteración de las condiciones particulares.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001, podrán alterarse las condiciones de posición, área de movimiento, volumen y forma de la edificación, siempre que la alteración no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.
2. La alteración de las asignaciones, distribución y localización por parcelas, de las superficies residenciales destinadas a los diversos regímenes de protección de la vivienda, o adscritas al cumplimiento de cada una de las cuantías mínimas, respetando siempre los porcentajes globales mínimos establecidos para cada uno de ellos en la legislación vigente, el planeamiento general y el presente Plan Parcial, requerirá de la modificación del Plan Parcial justificando expresamente, en el documento que se tramite, el cumplimiento de tales mínimos, por la nueva ordenación.
3. Podrán establecerse usos dotacionales públicos en cualquiera de las zonas, en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio público que haya de prestarse lo justifiquen.
4. Podrán efectuarse transferencias de aprovechamiento entre parcelas dentro de una misma manzana siempre dentro de los

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 19.10.04
EL OFICIAL MAYOR

limites y condiciones de intensidad de uso y edificación establecidas para cada una de las zonas, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

5. Podrán efectuarse transformaciones de aprovechamiento dentro de una misma parcela entre edificabilidades de distinto uso siempre que los limites y las condiciones de intensidad de la edificación, uso y edificación de la propia parcela y de cada una de las zonas lo permitan.
6. La alteración de las restantes condiciones particulares requerirá de la tramitación de una modificación del presente Plan Parcial.

CAPÍTULO 1

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA A: RESIDENCIAL COLECTIVA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 9.0.0
EL OFICIAL MAYOR

Artº. 3.1.1. **Ámbito y características.**

1. Pertenecen a esta zona los suelos a ella adscritos por señalamiento y delimitación en el Plan de Usos y Regulación del Suelo (URS), donde aparecen grafiados con la letra "A".
2. La morfología es la de manzanas agrupadas en supermanzanas, construidas con edificaciones aisladas, pudiendo los bloques de edificación constituir torres o figuras abiertas o cerradas.
3. Las tipologías son las de edificación aislada, no admitiéndose la edificación entre medianeras. Las tipologías residenciales preferenciales son las de viviendas con doble orientación y ventilación cruzada.
4. Las tipologías edificatorias son las de utilización colectiva, mediante su división en establecimientos o locales de utilización independiente susceptibles de propiedad horizontal.
5. El uso global, dominante o característico de la zona es el residencial para Viviendas con Protección Pública de menos de 110 m² construidos o Viviendas de Protección Oficial, con precios limitados administrativamente, siendo admisibles todos los regímenes de promoción de vivienda en la misma.

6. A los efectos de la regulación de sus condiciones de edificación y de su integración en el tejido residencial estándar, pertenecen, así mismo, a esta zona, los suelos dotacionales de vivienda de la red pública supramunicipal de servicios
7. La intensidad edificatoria media global de la zona en parcela neta es inferior a 2 m²e/m²sn.

Sección 1ª: Obras

Artº. 3.1.2. Obras admisibles

1. Son admisibles todas las obras de edificación y en los edificios contemplados en la NNUU del Plan General.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE PLENO
DE 15.09.04
ALCORCÓN 19.10.04
EL OFICIAL MAYOR

Sección 2ª: Condiciones de la nueva edificación

Artº. 3.1.3. Clasificación en grados

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de Zona y de los parámetros que las regulan, se distinguen TRES grados que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en el Plano de Usos y Regulación del Suelo (URS) con los códigos 1º, 2º y 3º, respectivamente.
2. Corresponden los dos primeros a tipologías de media densidad y mediana altura, con intensidades de edificación superiores a 1,7 m²e/m²sn en el grado 1º, e inferiores a 2,5 m²e/m²sn en el grado 2º, y régimen de promoción protegido, preferentemente, y el tercero a tipologías de baja densidad y baja altura, con intensidades de edificación media inferiores a 1,30 m²e/m²sn y régimen de promoción libre, preferentemente.

Artº. 3.1.4. Parcela mínima

1. Se establecen, como superficie mínima de parcela neta privada en cada uno de los grados las siguientes:

Grado 1º y 3º:	1.400 m ² sn	mil cuatrocientos
Grado 2º :	2.000 m ² sn	dos mil

2. El frente mínimo de parcela será de treinta (30) metros

3. La figura de la parcela será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a treinta (30) metros.

Artº. 3.1.5. Posición respecto de la alineación exterior

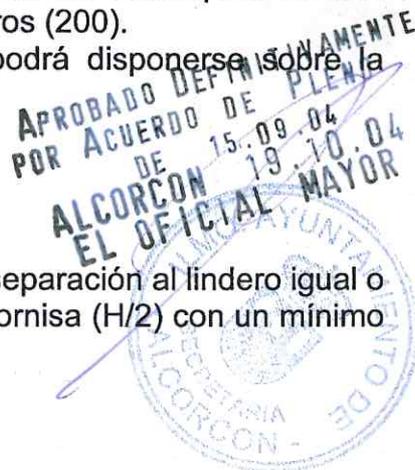
1. La edificación se situará siempre al interior de la alineación exterior, a una distancia o separación igual o superior a la mitad de su altura de coronación ($H/2$) entre el plano de fachada de la edificación y el eje de la calle a la que da frente.
2. El plano de fachada o línea de edificación se situará obligadamente, al menos en la planta baja, sobre la alineación exterior cuando así se señale en el plano de alineaciones y rasantes.
3. El plano de fachada o línea de edificación se separará, en toda su altura, de la alineación exterior, cuando así se señale en el plano de alineaciones y rasantes con un retranqueo mínimo obligatorio de doscientos centímetros (200).
En el grado 3º la edificación no podrá disponerse sobre la alineación exterior.

Artº. 3.1.6. Separación a linderos

1. La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a la mitad de su altura de cornisa ($H/2$) con un mínimo de cinco (5) metros

Artº. 3.1.7. Profundidad de la edificación

1. La edificación de mas de veinticinco metros de longitud (25) no podrá superar en ningún punto los dieciséis metros (16) de profundidad, sin disponer en su interior patios de edificación abiertos o cerrados de ventilación e iluminación.
2. Cuando la edificación disponga de patios interiores cerrados de ventilación e iluminación de las piezas, su profundidad total, incluidos estos, no podrán superar los veinticinco (25) metros en ningún punto, salvo que la anchura del patio fuese igual a su altura.
3. Los bloques de edificación profundos, sólo podrán solaparse cuando se dispongan ortogonalmente para formar las esquinas de las manzanas.



4. Cuando los bloques o cuerpos de edificación formen figuras cerradas o semicerradas rodeando espacios libres de parcela se estará a lo dispuesto en el artículo 2.7.5 de estas normas.

Artº. 3.1.8. Ocupación

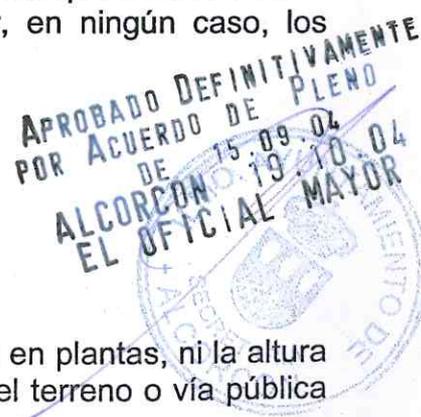
1. En los grados 1º y 2º, la edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante un coeficiente del 60% de la parcela edificable ni en el de 80% en plantas bajo rasante.
2. En el grado 3º la edificación no podrá rebasar en planta sobre rasante un coeficiente del 40% de la parcela edificable ni el de 70% en plantas bajo rasante.
3. En todos los grados el 20% de la superficie de parcela quedará libre de edificación sobre y bajo rasante.

Artº. 3.1.9. Edificabilidades

1. La edificabilidad realizable en cada parcela o manzana es la que se señala y detalla en el **Anexo II** a estas normas, en función del aprovechamiento urbanístico otorgado asignado, que no podrá superarse, y corresponde a coeficientes de edificabilidad inferiores a:
 - 2,1 m²e/m²sn en el grado 1º
 - 2,5 m²e/m²sn en el grado 2º
 - 1.3 m²e/m²sn en el grado 3º
2. En las operaciones de parcelación de manzanas o parcelas autorizadas en estas normas, o en las de transferencia de aprovechamiento entre parcelas, o de transformación de estos dentro de una misma parcela, la intensidad máxima de edificación, o edificabilidad en parcela neta que resulte o se le asigne a la parcela, no podrá superar, en ningún caso, los siguientes valores:
 - 3,0 m²e/m²sn en grados 1º y 2º
 - 1,5 m²e/m²sn en grado 3º

Artº. 3.1.10. Altura de la edificación

1. La edificación no podrá superar la altura en plantas, ni la altura de cornisa, medidas desde la rasante del terreno o vía pública



o privada a la que de frente, en el punto medio de la fachada que a continuación se señalan:

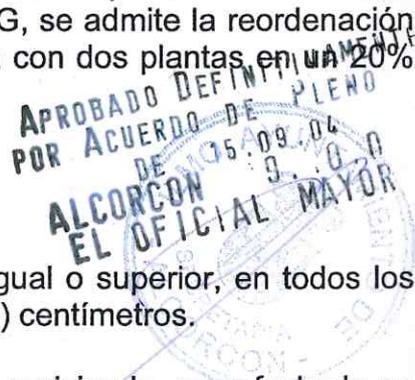
Grado 1º :	5 plantas ni 19 metros
Grado 2º:	7 plantas ni 30 metros
Grado 3º	4 plantas ni 15 metros

Singularmente, en el grado 2º, la edificación podrá alcanzar la altura máxima que se señala en el plano de alineaciones.

2. Sobre la última planta permitida, conforme a lo dispuesto en el punto anterior, podrá edificarse una planta de ático retranqueado con sujeción a las siguientes condiciones:
 - a) Los planos de fachada exterior de la planta ático deberán separarse del borde del forjado de la planta inferior una distancia igual o superior a la altura de piso del ático.
 - b) La superficie no ocupada del techo de la planta inferior deberá destinarse a terraza descubierta, transitable o no transitable, común o privativa.
3. Sobre la última planta permitida podrá, así mismo, autorizarse la construcción de tendederos y trasteros cubiertos y ventilados siempre que retranqueen sus cerramientos tres (3) metros respecto a la fachada de la planta inferior.
4. Así mismo podrá levantar una planta más sobre las señaladas en el punto primero cuando de frente a vía pública, glorieta o espacio libre público de más de 24 metros de ancho o separación entre alineaciones.
5. Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.227 y 4.239 de las NNUU de PG, se admite la reordenación de volúmenes superando la altura con dos plantas en un 20% de la superficie de ocupación.

Artº. 3.1.11. Altura de pisos

1. La altura total de los pisos será igual o superior, en todos los grados, a doscientos noventa (290) centímetros.
2. Cuando la planta baja se destine a vivienda, y su fachada se encuentre en contacto con la calle, la cota interior de suelo terminado de la misma se situará a más de setenta y cinco (75) centímetros sobre la rasante de la calle, salvo en su acceso, cuando este fuera directo desde la vía pública, o la totalidad de



la vivienda cuando estuviera adaptada para su utilización por usuarios con movilidad reducida.

Artº. 3.1.12. Condiciones higiénicas.

1. Todas las piezas habitables, a excepción de las destinadas a cocinas, y zonas comunes de circulación y escaleras, cuyos huecos podrá abrirse a patios interiores a la edificación, y los aseos que podrán carecer de iluminación natural y ventilarse mediante conductos verticales, deberán abrir sus huecos de ventilación e iluminación en fachadas a vial o espacio libre público o a espacios libres de parcela privadas, exteriores a la edificación, que cumplan las condiciones establecidas en estas normas.
2. Las piezas habitables podrán tomar luces, que resuelvan sus condiciones de iluminación y ventilación, a través de terrazas o tendederos cubiertos y cerrados por tres de sus lados cuando su profundidad no supere las dimensiones de su apertura en fachada, ni la de su anchura, ni la de su altura libre.
3. Las piezas habitables podrán añadir a los huecos que resuelvan sus condiciones mínimas de iluminación y ventilación otros que no cumplan las condiciones del artículo 4.60 de las NNUU del PG/99 o las de éste artículo.

Artº. 3.1.13. Condiciones de estética

1. Salientes y vuelos.
No se admite rebasar la alineación oficial exterior con balcones, miradores, balconadas ni en terrazas abiertas en su vuelo, salvo en las condiciones establecidas en el artículo 4.102 y 4.103 de las NNUU del PG/99.
El saliente máximo de cornisas y aleros, respecto de la alineación exterior, no excederá de cien (100) centímetros.
La disposición de salientes y vuelos, cornisas y aleros dentro de la alineación exterior serán libres.
2. Espacios libres de parcela.
Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas, o aparcamientos en superficie.

Los espacios libres de parcela deberán plantarse con especies vegetales en un 20% de su superficie.



La composición de la edificación, sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres en el ámbito de esta zona.

3. Coronaciones.

Sobre la línea de cornisa de la última planta autorizada, podrán elevarse como elementos de remate y coronación de la edificación petos y antepechos de hasta metro y medio de altura (1,50) y fachadas de las terrazas descubiertas de hasta trescientos (300), siempre que estén perforadas sin cerramiento en mas de un 50% de su superficie y su longitud totales.

Artº. 3.1.14. Dotación de aparcamiento

1. La dotación mínima obligatoria de aparcamiento en el interior de las parcelas privativas, al servicio de la edificación, mediante la que se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36.6.c de la ley 9/2001 y al artículo 4.124 de las NNUU de PG/99 será de:

- 2 plazas por vivienda o 1,5 cada 75 metros cuadrados construidos en viviendas de promoción y régimen libres, y 2 cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso no dotacional distinto del de vivienda.
- 1,5 plazas por vivienda o por cada 75 metros cuadrados construidos en viviendas de precio tasado o con protección pública mayores de 110 m2c.
- 1,5 plazas por vivienda o 1 cada 66 metros cuadrados construidos en viviendas de precio tasado o con protección pública menores de 110 m2c.
- 1 plaza por cada vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos de la red pública, o de usos dotacionales públicos, con las especialidades previstas en el artículo 4.164 de las NNUU del PG/99.

2. La dotación mínima de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

Sección 3ª Compatibilidad y localización de usos no característicos

Artº. 3.1.15. Usos compatibles

Son usos compatibles

- a) Comercial: Admisible en situaciones de planta baja, en los frentes de parcela, en el nivel a.
Admisible en edificio exclusivo en el nivel b.



Admisible en cuerpos de edificación independientes o edificio exclusivo en el nivel c.
NO admisible en el nivel d

- b) Oficinas: Admisible en situaciones de planta baja en los frentes de parcela en el nivel a
Admisible en edificio exclusivo en el nivel b.
Admisible en cuerpo de edificación independiente o edificio exclusivo en el nivel c.
NO admisible en el nivel d
- c) Dotacional público o privado: Admisible en todas sus clases y categorías en planta baja en los frentes de parcela, y en edificio de uso exclusivo.
- d) Almacenamiento y trasteros: Admisible en situaciones de planta baja, plantas inferiores a la baja, ático y bajo cubierta, siempre que no constituyan unidades de propiedad separadas o independientes y que sean inscritos y queden vinculados inseparablemente, en el registro de la propiedad, a los locales o establecimientos en que resulte dividida la edificación, destinados a otros usos admisibles.



CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA B:

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



Artº. 3.2.1. **Ámbito y características.**

1. Pertenecen a esta zona los suelos a ella adscritos por señalamiento y delimitación en el Plano de Usos y Regulación del Suelo (CRS), donde aparecen grafiados con la letra "B".
2. La morfología es la de manzanas de edificación agrupables en supermanzanas susceptibles de comprender viales y espacios libres mancomunados interiores, y edificación de baja altura.
3. Las tipologías edificatorias son las de edificación unifamiliar aislada, las de viviendas pareadas y las adosadas, en hilera o en línea, con accesos exteriores independientes, pudiendo los bloques de edificación formar figuras cerradas.

Las viviendas podrán disponerse en parcelas segregadas y edificaciones independientes aisladas, pareadas o adosadas, o bien, en hileras de viviendas, constitutivas de una única edificación en propiedad horizontal, sobre una parcela común con adscripción individual del uso de los espacios libres de parcela y accesos exteriores a la edificación independientes para cada vivienda.

4. Como tipología complementaria de la dominante o característica en cada manzana, y para el enriquecimiento espacial de la ordenación, podrán adoptarse las residenciales colectivas de edificación aislada (con accesos comunes a las viviendas interiores a la edificación) en baja altura, o las medianeras con las viviendas en hilera, o bien, como cuerpos de una misma edificación formando un único edificio, con los unifamiliares, de tipología mixta o compleja.
5. El uso global, dominante o característico de la zona es el residencial para Viviendas en régimen de promoción y precio Libres, en tipologías de edificación unifamiliar aislada, adosada o en línea.
6. La intensidad media global de edificación en parcela neta del conjunto de la zona es inferior a 0,70 m²e/m²sn.

Sección 1ª Obras

Artº. 3.2.2. Obras admisibles.

1. Son admisibles todas las obras de edificación y en los edificios contempladas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sección 2ª: Condiciones de la nueva edificación

Artº. 3.2.3. Clasificación en grados

1. En función de las características de homogénea flexibilidad con las que se proyecta la zona, y a los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la misma, se señalan TRES grados de aplicación en todo su ámbito, entre los que podrán optar las obras que en este ámbito se proyecten.
2. Corresponden cada uno de los tres grados a las tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar admisible en hilera, pareadas o aisladas.

Artº. 3.2.4. Parcela mínima

1. La parcela mínima se establece para cada tipología en los siguientes valores:

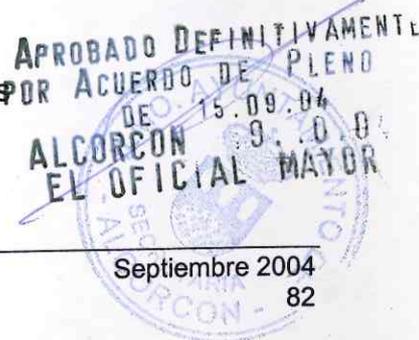
1º	Edificación en línea: ciento veinte	(120) m2
2º	Edificación pareada: ciento cincuenta	(150) m2
3º	Edificación aislada: doscientos cincuenta	(250) m2
2. En actuaciones de edificación conjunta de parcelas, según lo dispuesto en la Sección 3ª, la parcela mínima del grado 1º será de cien (100) metros cuadrados.

Artº. 3.2.5. Condiciones de parcelación

1. No serán autorizables parcelaciones, reparcelaciones o segregación de fincas que no alcancen las siguientes dimensiones rectas mínimas en función de la tipología edificatoria a que se destine:

Edificación aislada:

Lindero frontal: doce (12) metros

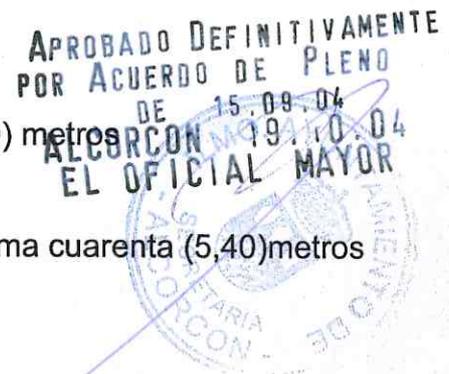


Edificación pareada:

Lindero frontal: nueve (9) metros

Edificación adosada en línea:

Lindero frontal: cinco coma cuarenta (5,40) metros



Artº. 3.2.6. Posición de la edificación

1. Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y al lindero de parcela que se regula en los artículos siguientes.

Artº. 3.2.7. Posición respecto a la alineación exterior oficial o pública

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será superior en todos los casos a tres metros.
2. En el espacio de retranqueo será autorizable la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos complementarios que podrá situarse en la alineación exterior bajo las condiciones siguientes:
 - a) No destinarse a piezas habitables de la vivienda
 - b) Su altura de construcción no excederá de (1) planta ni su altura de coronación de trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - c) Su longitud en línea de fachada será inferior a cinco(5) metros y el frente de parcela libre de su ocupación superior a tres (3) metros.
3. El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín, aparcamiento en superficie y accesos a la edificación, y deberá plantearse con especies vegetales en un 10% de su superficie pudiendo instalarse en él pérgolas o marquesinas.

Artº. 3.2.8. Separación a linderos

1. La separación de la línea de fachada o edificación al lindero testero será igual o superior a media vez la altura de cornisa con un mínimo de (5) metros.

Las parcelas con más de un lindero con frente a vial o espacio libre, podrán reducir su distancia al lindero testero a media vez (H/2) la altura de cornisa pudiendo adosarse en actuaciones de edificación conjunta de parcelas.

2. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales en tipologías aisladas o pareadas será igual o superior a media vez (H/2) la altura de edificación con un mínimo de (3) metros.
3. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales o testeros en el caso de actuaciones de edificación conjunta con las parcelas colindantes reguladas en el artículo 2.3.6

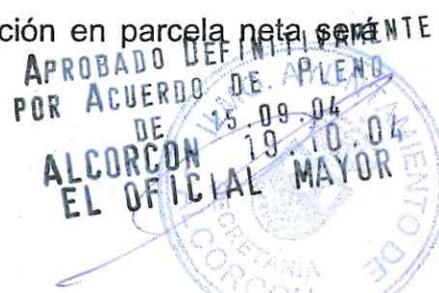
Artº. 3.2.9. Ocupación.

1. La edificación no podrá rebasar en plantas sobre rasante una ocupación de las parcelas superior al 60% de su superficie.
2. La edificación no podrá rebasar en plantas bajo rasante una ocupación superior al 80% de la superficie de la parcela.
3. El 20% de la superficie de la parcela quedará libre de edificación tanto sobre como bajo rasante.

Artº. 3.2.10. Edificabilidad.

1. La edificabilidad otorgada a cada manzana se detalla en el **Anexo II** a estas normas, en función del aprovechamiento urbanístico asignado y corresponde a coeficientes de edificabilidad inferiores a cero coma siete dos (0,72) metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de la parcela
2. En las operaciones de parcelación de las manzanas, o en las de transferencia de aprovechamiento entre parcelas o de transformación de estas dentro de una misma parcela, la edificabilidad que resulte o que se asigne a cada una de las parcelas no podrá superar, en ningún caso, a cero coma nueve (0,9) metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de la parcela.
3. La intensidad máxima de concentración en parcela neta será para cada una de los grados:

1º	0,9 m ² e/m ² sn
2º	0,7 m ² e/m ² sn
3º	0,5 m ² e/m ² sn



Artº. 3.2.11. Altura de la edificación

1. La edificación no podrá superar una altura, medida desde la rasante del terreno explanado, o de la vía pública o privada a la que de frente en el punto medio de la fachada, en que se sitúe el acceso al edificio o vivienda de:

Grado 1º: tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de once (11) metros

Grados 2ª y 3º: dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de ocho (8) metros.

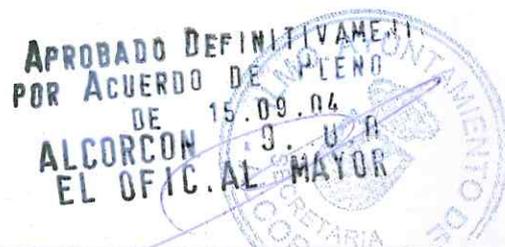
2. Sobre la última planta permitida podrían autorizarse torreones con una superficie máxima construida del 10% de la edificada en la última planta, siempre que su altura no supere los ciento ochenta (180) centímetros sobre la altura máxima de coronación.

Artº. 3.2.12. Altura de pisos

1. La altura total de las plantas de pisos será igual o superior a doscientos ochenta (280) centímetros.
2. Cuando en algún punto las fachadas de las piezas habitables de la edificación entraran en contacto con la alineación exterior, la cota del piso de planta baja se situará a más de sesenta (60) centímetros sobre la rasante de la calle.

Artº. 3.2.13. Condiciones higiénicas.

1. Todas las piezas habitables, a excepción de las destinadas a cocinas, cuyos huecos podrá abrirse a patios interiores a la edificación y los aseos que podrán ser ciegos, deberán abrir sus huecos de ventilación e iluminación en fachadas a vial o espacio libre público o a espacios libres de parcela privadas, exteriores a la edificación, que cumplan las condiciones de los artículos siguientes.
2. Las piezas habitables podrán tomar luces a través de terrazas o tenderos cubiertos y cerrados por tres de sus lados cuando su profundidad no supere la dimensión de su apertura en fachada, ni la de anchura o su altura libre.



Artº. 3.2.14. Espacios libres de manzana

1. Cuando la manzana se parcele en predios independientes podrán disponerse espacios libres comunes o mancomunados a las mismas, para el conjunto de la manzana o partes en que ésta se subdivida.
2. La superficie del elemento común nunca será inferior al doble de la superficie media de parcela adscrita al uso privativo o al de la parcela unifamiliar de cada vivienda, y su forma permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.
3. Cuando el espacio libre de manzana quede cerrado por las edificaciones, la distancia entre las fachadas que lo delimitan será igual o superior a dos (2) veces su altura.
4. La mancomunidad se deberá establecer constituyéndola, mediante escritura pública, en un derecho real de servidumbre sobre las parcelas solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.
5. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin licencia municipal en tanto subsista alguna de las edificaciones que hubieran satisfecho los requerimientos de esta norma a través de la existencia del espacio libre mancomunado.
6. Los espacios libres mancomunados podrán separarse de los espacios libres de parcela mediante rejas, cancelas, setos, plantaciones o muros de fábrica en planta baja.
7. El espacio libre común podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o instalaciones deportivas no pudiendo resolverse en su superficie la dotación de aparcamiento obligatoria.

Su superficie podrá ser ocupada, bajo rasante por uso de garaje aparcamiento cuya cubierta permita el ajardinamiento.

El espacio libre deberá plantarse con especies vegetales en un 50% de su superficie.

Artº. 3.2.15. Espacio libre interior de parcela.

1. El espacio libre de parcela que no quede abierto en uno de sus lados, en un frente superior a su profundidad, en contacto directo con viales públicos o privados o espacios libres públicos



o espacios libres de manzana privados, tendrá la consideración de patio o espacio libre interior de parcela.

2. El espacio libre interior de parcela, independientemente de los patios de luces que la edificación disponga en su interior, podrá quedar cerrado por los bloques o cuerpos de edificación.
3. El espacio libre interior de parcela, exterior a la edificación, tendrá una dimensión mínima superior de la mitad (H/2) de la altura de cornisa de la edificación.

Artº. 3.2.16. Condiciones de estética.

1. **Salientes y vuelos.**
No se admite rebasar la alineación oficial exterior con balcones, miradores, balconadas ni en terrazas abiertas en su vuelo, salvo en las condiciones establecidas en el artículo 4.102 de las NNUU de PG/99.
El saliente máximo de cornisas y aleros, respecto de la alineación exterior, no excederá del establecido en el artículo 4.98 de las NNUU de PG/99.
La disposición de salientes y vuelos, cornisas y aleros dentro de la alineación exterior serán libres.
2. **Espacios libres de parcela.**
Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas, o aparcamientos en superficie.

Los espacios libres de parcela deberán plantarse con especies vegetales en un 20% de su superficie.
3. La composición de la edificación, sus materiales, color, tratamiento y diseño son libres en el ámbito de esta zona.
4. **Coronaciones.**
Sobre la línea de cornisa de la última planta autorizada, podrán elevarse como elementos de remate y coronación de la edificación petos y antepechos de hasta metro y medio de altura (1,50).

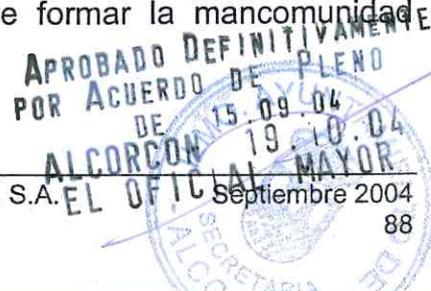


Sección 3ª: Condiciones particulares de las tipologías edificatorias

Artº. 3.2.17. Tipologías, características

1. A los efectos de la aplicación de esta regulación zonal, se entiende por tipología edificatoria unifamiliar aquella que dispone las viviendas, o locales de vivienda, en que se divide el edificio, con accesos exteriores a la edificación, desde la planta baja en contacto con el terreno, a través de espacios libres públicos o privados, de viales privados, o de espacios interpuestos en contacto con la vía pública, independientes para cada vivienda
2. La edificación unifamiliar podrá disponerse, bien sobre parcelas material, registral y catastralmente independientes para cada vivienda, o bien, sobre parcelas comunes a la agrupación de viviendas, teniendo estas adscrito, de forma independiente, el uso, de parte o de la totalidad, de los espacios libres de parcela contiguos y adyacentes, en planta baja, a cada una de las viviendas con fachada a los mismos, con los que se encuentra en contacto y a los que tiene acceso propio e independiente.
3. En este segundo caso, los sistemas constructivos empleados, o bien permitirán la sustitución independiente de cada unidad de vivienda, o bien comprenderán elementos sustentantes, o constructivos, compartidos o medianeros con la unidad de vivienda colindante, que fueran susceptibles de división vertical de la propiedad, o bien, se encontrarán configurando una unidad constructiva no fraccionable, que hará necesario mantener su estructura, cubiertas o cerramientos como elementos comunes de la propiedad, no divisibles ni privativos, sobre los que deberá constituirse propiedad indivisa, siendo únicamente susceptible, en este último caso, la división de su propiedad en régimen horizontal.
Cabrá, igualmente, disponer locales comunes de garaje independientes o como partes o locales del edificio de viviendas común, inseparables constructivamente del mismo.
4. Las edificaciones unifamiliares podrán integrarse en un conjunto edificatorio más amplio del que formarían parte junto con otras edificaciones unifamiliares, mancomunando los espacios libres de parcela y viales privados, en su caso.

Son espacios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos o más inmuebles colindantes cuando se constituyan sobre ellos, legalmente, las servidumbres necesarias a fin de formar la mancomunidad compartida en la que se integren.



Artº. 3.2.18. Tipologías compatibles

1. Con objeto de fomentar el desarrollo de un tejido urbano de mayor diversidad y con la finalidad de no determinar el "monocultivo" tipológico, el Plan Parcial establece, dentro de cada manzana, la compatibilidad de tipologías de vivienda colectiva, con carácter asociado o complementario, de la dominante o característica unifamiliar.
2. Son tipologías edificatorias compatibles con las de edificación unifamiliar las residenciales colectivas aisladas en baja altura, las colectivas medianeras integradas en un conjunto unifamiliar mediante proyecto unitario, y los terciarios de oficinas en edificio aislado exclusivo.
3. La tipología característica alcanzará un mínimo del 60% de la superficie de suelo y de la superficie edificable de la supermanzana o manzana.
4. Las tipologías compatibles podrán disponerse en parcelas independientes y exclusivas.
5. Las tipologías compatibles no podrán superar el 40% de la superficie de suelo ni de la superficie edificable, de la manzana en la que se localicen, salvo que la manzana estuviera destinada a estas tipologías en exclusiva.

Artº. 3.2.19. Edificación medianera

1. No se admite la edificación medianera o adosada cuando no constituya con la colindante una misma promoción con proyecto unitario o cuando no se adecue a las normas de edificación conjunta de parcelas en los artículos siguientes.

Artº. 3.2.20. Condiciones para la edificación conjunta de parcelas

1. Cuando se proyecte la edificación conjunta de predios, registralmente independientes o susceptibles de división vertical de la propiedad, o cuando se proyecte la edificación adosada o medianera en parcelas colindantes, serán de aplicación las condiciones de esta sección.
2. Toda edificación que se proyecte adosada o medianera a un lindero que no fuera frente de parcela a vial o espacio libre público o privado, tendrá la consideración a los efectos de la

